



**Wertpapierprospekt**

vom 03.11.2020

für das öffentliche Angebot

von

30.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen

mit einer Laufzeit bis zum 29.11.2027

der Emittentin

**BENO Holding AG**

Starnberg

**(„5,3 % BENO Holding AG 20/27“)**

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A3H2XT

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3H2XT2

Warnhinweis: Dieser Wertpapierprospekt verliert mit Ablauf des 27.11.2020 seine Gültigkeit. Die Pflicht der Emittentin zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten nicht besteht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

## Inhalt

Teil A	Zusammenfassung .....	4
Teil B	Angaben zur Emittentin .....	12
1.	Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde .....	12
1.1.	Verantwortliche Personen .....	12
1.2.	Richtigkeit der Angaben .....	12
1.3.	Berichte der Sachverständigen .....	12
1.4.	Angaben von Seiten Dritter .....	12
1.5.	Billigung durch die zuständige Behörde.....	13
2.	Zweck des Angebotes und Interessen von Beteiligten .....	13
2.1.	Interessen von an der Emission beteiligten natürlichen oder juristischen Personen .....	13
2.2.	Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission .....	14
2.3.	Weitere Angaben .....	15
3.	Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld.....	15
3.1.	Angaben zur Emittentin .....	15
3.2.	Überblick über die Geschäftstätigkeit.....	17
3.3.	Organisationsstruktur .....	39
3.4.	Trendinformationen .....	41
3.5.	Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	41
4.	Risikofaktoren.....	41
4.1.	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin.....	42
4.2.	Rechtliche und regulatorische Risiken .....	46
4.3.	Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin .....	49
4.4.	Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und/oder der Zulassung der Wertpapiere zum Handel.....	50
4.5.	Risiken aus der Beschaffenheit der Wertpapiere .....	51
5.	Unternehmensführung.....	54
5.1.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management .....	54
6.	Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren.....	56
6.1.	Historische Finanzinformationen .....	56
6.2.	Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen .....	57
6.3.	Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen .....	57

6.4.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten .....	57
7.	Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern.....	57
7.1.	Hauptaktionäre .....	57
7.2.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	58
7.3.	Verwaltungs-, Leistungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenskonflikte .....	58
7.4.	Wichtige Verträge .....	59
8.	Verfügbare Dokumente .....	60
Teil C	Wertpapierbeschreibung .....	61
1.	Modalitäten und Bedingungen.....	61
1.1.	Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren.....	61
2.	Einzelheiten zum Wertpapierangebot .....	82
2.1.	Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren .....	82
2.2.	Verteilungs- und Zuteilungsplan .....	95
2.3.	Meldung gegenüber den Zeichnern.....	95
2.4.	Preisfestsetzung .....	96
2.5.	Platzierung und Übernahme .....	96
2.6.	Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten.....	96
Teil H	Historische Finanzinformationen .....	98
1.	Konzernbilanz zum 31.12.2019 (IFRS) .....	98
2.	Konzern-Gesamtergebnisrechnung Geschäftsjahr 2019 (IFRS) .....	99
3.	Auszug aus dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019 (IFRS) .....	100
4.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzern.....	113
5.	Bilanz zum 31.12.2019 (Einzelabschluss nach HGB).....	118
6.	Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss nach HGB) .....	119
7.	Auszug aus dem Anhang für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss nach HGB).....	120
8.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Einzelabschluss nach HGB).....	122

# Teil A ZUSAMMENFASSUNG

<b>1. Einführung</b>		
1.1.	Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere.	Die Firma der Gesellschaft lautet „BENO Holding AG“. Die Gesellschaft tritt darüber hinaus unter keinem kommerziellen Namen auf. Die International Securities Identification Number (ISIN) der Inhaberschuldverschreibung lautet: DE000A3H2XT2
1.2.	Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgererkennung (LEI).	Name : BENO Holding AG Sitz der Gesellschaft: Starnberg, Deutschland Internetseite: www.beno-holding.de Telefon: +49 89 / 20 500 410 Handelsregister: HRB 211157, Amtsgericht München Rechtsträgererkennung (LEI): 391200G6PDBP4B6JFR90
1.3.	Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, und der zuständigen Behörde, die das Registrierungsformular gebilligt hat, sofern sie nicht mit der erstgenannten Behörde identisch ist.	Name : Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Sitz der Behörde: Marie-Curie-Straße 24-28; 60439 Frankfurt E-Mail: poststelle@bafin.de Telefon: +49 (0)228 / 41080 Internetseite: www.bafin.de
1.4.	Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts.	Der EU-Wachstumsprospekt ist am 04.11.2020 gebilligt worden.
1.5. 1.5.1.	Warnungen Erklärungen des Emittenten	a. Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere der BENO Holding AG (nachfolgend auch „BENO“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ sowie zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „BENO Gruppe“ oder „Gruppe“) zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen. b. Gegebenenfalls könnte der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. c. Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. d. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf die Anlagen in die Wertpapiere der BENO Holding AG für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
<b>2. Basisinformationen über den Emittenten</b>		
2.1.	Angaben zum Emittenten a) Rechtsform des Emittenten, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung;  b) Haupttätigkeiten des Emittenten;	a. Die BENO Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland mit Sitz in Starnberg, Deutschland. Die BENO Holding AG ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München, Deutschland, unter HRB 211157 eingetragen.  b. Der Geschäftszweck der BENO Holding AG ist die Beteiligung an anderen Unternehmen im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt,

	<p>c) herrschende(r) Aktionär(e), sowohl direkt und indirekt herrschend;</p> <p>d) Name des Vorstandsvorsitzenden (oder Äquivalent)</p>	<p>die geeignet sind den Geschäftszweck zu fördern. Die BENO Gruppe investiert mit einem klaren „Buy &amp; Hold“ - Ansatz langfristig in die Immobilienassetklasse „Light Industrial Real Estate“.</p> <p>c. Wesentliche Aktionäre</p> <table border="1" data-bbox="560 414 1401 703"> <thead> <tr> <th>Aktionäre</th> <th>Anzahl Stimmrechte</th> <th>% Stimmrechte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GCI Management Consulting GmbH</td> <td>1.270.500</td> <td>41,14 %</td> </tr> <tr> <td>MS Industrie AG</td> <td>516.120</td> <td>16,71 %</td> </tr> <tr> <td>H2 Immobilienobjekte GmbH</td> <td>459.690</td> <td>14,88 %</td> </tr> <tr> <td>Little Rock Business Corp</td> <td>442.860</td> <td>14,34 %</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>399.300</td> <td>12,93 %</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>3.088.470</b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>d. Herr Florian Renner ist alleiniger Vorstand der BENO Holding AG.</p>	Aktionäre	Anzahl Stimmrechte	% Stimmrechte	GCI Management Consulting GmbH	1.270.500	41,14 %	MS Industrie AG	516.120	16,71 %	H2 Immobilienobjekte GmbH	459.690	14,88 %	Little Rock Business Corp	442.860	14,34 %	Andere	399.300	12,93 %	<b>Gesamt</b>	<b>3.088.470</b>	<b>100,00 %</b>			
Aktionäre	Anzahl Stimmrechte	% Stimmrechte																								
GCI Management Consulting GmbH	1.270.500	41,14 %																								
MS Industrie AG	516.120	16,71 %																								
H2 Immobilienobjekte GmbH	459.690	14,88 %																								
Little Rock Business Corp	442.860	14,34 %																								
Andere	399.300	12,93 %																								
<b>Gesamt</b>	<b>3.088.470</b>	<b>100,00 %</b>																								
<p>2.2.</p>	<p>Wesentliche Finanzinformationen über den Emittenten</p>	<p>Die nachfolgenden Finanzinformationen sind Ausschnitte aus dem Konzernjahresabschluss der BENO Holding AG nach International Financial Reporting Standards (IFRS).</p> <p><b>Gewinn- und Verlustrechnung der BENO Holding AG</b></p> <table border="1" data-bbox="560 972 1450 1099"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft</th> <th>31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Operativer Gewinn</td> <td>2.194</td> <td>978</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Bilanz der BENO Holding AG</b></p> <table border="1" data-bbox="560 1200 1450 1386"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.19 (IFRS) in TEUR ungeprüft</th> <th>31.12.18 (IFRS) in TEUR ungeprüft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettofinanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich Barmittel) *</td> <td>43.789</td> <td>43.211</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Von der Gesellschaft erstellt aus geprüften Zahlen des jeweiligen Jahresabschlusses</p> <p><b>Kapitalflussrechnung der BENO Holding AG</b></p> <table border="1" data-bbox="560 1529 1450 1715"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft</th> <th>31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit</td> <td>-3.808</td> <td>1.232</td> </tr> <tr> <td>Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</td> <td>4.571</td> <td>-1.444</td> </tr> <tr> <td>Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten</td> <td>-400</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft	Operativer Gewinn	2.194	978		31.12.19 (IFRS) in TEUR ungeprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR ungeprüft	Nettofinanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich Barmittel) *	43.789	43.211		31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft	Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.808	1.232	Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	4.571	-1.444	Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-400	0
	31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft																								
Operativer Gewinn	2.194	978																								
	31.12.19 (IFRS) in TEUR ungeprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR ungeprüft																								
Nettofinanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich Barmittel) *	43.789	43.211																								
	31.12.19 (IFRS) in TEUR geprüft	31.12.18 (IFRS) in TEUR geprüft																								
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.808	1.232																								
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	4.571	-1.444																								
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-400	0																								

2.3.	Welches sind die zentralen Risiken, die der Emittenten eigen sind?	
2.3.1	Eine kurze Beschreibung der im EU-Wachstumsprospekt genannten wesentlichsten Risikofaktoren, die für den Emittenten spezifisch sind.	<p><b>Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Der geschäftliche Erfolg der BENO Gruppe hängt wesentlich davon ab, dass die vereinbarten Mieterlöse langfristig und stabil vereinnahmt werden. Geringere Mietzinsserträge können sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken.</li> <li>b. Die Immobilien der BENO Gruppe können aufgrund von nicht von der Gruppe beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden. Dies wäre bspw. bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage der Fall, so dass die von der BENO Gruppe vorgenommenen Bewertungsansätze von im Bestand der BENO Gruppe befindlichen Objekten bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssten. Gleiches würde für eine negative Entwicklung einzelner Standorte gelten.</li> <li>c. Die derzeit herrschende COVID-19 Pandemie hat auch die Einnahmen mittelständischer Unternehmen verringert. Daher könnte es der BENO Gruppe nicht gelingen, weiterhin geeignete mittelständische Unternehmen oder Konzernsparten zu finden, die ihre Immobilien veräußern wollen und den Ankaufkriterien, vor allem bezogen auf die nachhaltige Zahlungs- und Geschäftsfähigkeit der zukünftigen Mieter entsprechen. Dies hätte stagnierende oder sogar rückläufige Mieteinnahmen innerhalb der Gruppe zur Folge.</li> <li>d. Die Gruppe ist darauf angewiesen, weitere Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Eine Abwertung von Immobilien der BENO Gruppe würde sich erheblich auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen der Gruppe auswirken.</li> <li>e. Durch die negativen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Konjunktur im gesamten deutschsprachigen Raum, besteht das Risiko, dass der Gewerbeimmobilienmarkt seinen bisherigen positiven Trend nicht fortführen und somit die erfolgreiche Weiterführung des Immobiliengeschäfts der BENO Gruppe nicht garantiert werden kann.</li> </ul> <p><b>Rechtliche und regulatorische Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Die Gruppe erwirbt Immobilien die Bestandschutz in Bezug auf Brandschutzaufgaben genießen. Umbau oder Nutzungsänderungen eines bestehenden Gebäudes (z.B. neuer Mieter) oder neue Regelungen bzw. Gesetze können jedoch zum Verlust des bis dahin geltenden Bestandsschutzes und der Verpflichtung zur Erfüllung neuer Auflagen und damit zu ggfs. erheblichen Nachrüstungs- oder Umbaukosten führen.</li> <li>b. Die BENO Holding AG ist als Holdinggesellschaft vom Geschäftserfolg ihrer Tochtergesellschaft BENO Immobilien GmbH und den Enkelgesellschaften abhängig. Etwaige Ausschüttungen der BENO Immobilien GmbH an die Emittentin könnten durch die vertragliche Verpflichtung zum Verlustausgleich aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags der BENO Immobilien GmbH mit der SK Immobilien GmbH beeinträchtigt werden.</li> <li>c. Es besteht ein Asset Management Vertrag der BENO Immobilien GmbH mit der MS Industrie AG und der H2 Immobilienobjekte GmbH. Vertragsinhalt ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios einschließlich der Geschäftsbesorgung der BENO Immobilien GmbH bzw. der BENO Gruppe. Die Beendigung oder Schlechterfüllung des Vertrags könnte negative Folgen für die Gruppe haben.</li> </ul> <p><b>Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Die Emittentin hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die noch verbliebenen Wandelanleihegläubiger erhalten im Rahmen eines öffentlichen Angebots die Möglichkeit die Wandelteilschuldverschreibungen in Inhaberteilschuldverschreibungen zu tauschen. Sollte hiervon kein Wandelanleihegläubiger Gebrauch machen, würde die Emittentin einen Teil des Emissionserlöses in Höhe von ca. TEUR 9.633 zur Rückzahlung ihrer im April 2021 auslaufenden Wandelschuldverschreibung verwenden müssen. Sollten nicht Inhaberteilschuldverschreibungen in dieser Höhe gezeichnet werden, müsste es der Emittentin gelingen, eine entsprechende Finanzierung zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Sollte dies nicht gelingen, wäre die Emittentin in ihrem Fortbestand gefährdet.</li> <li>b. Die BENO Gruppe ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen und -bedingungen abhängig.</li> </ul>

3. Basisinformationen über die Wertpapiere		
3.1.	Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?	
3.1.1.	<p>Informationen zu den Wertpapieren:</p> <p>a) Art und Gattung</p> <p>b) Währung, Stückelung, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere</p> <p>c) Mit den Wertpapieren verbundene Recht</p> <p>d) Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur im Falle der Insolvenz der Emittentin</p>	<p>a. Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit der International Security Identification Number (ISIN) DE000A3H2XT2. Die Wertpapierkennnummer (WKN) der Inhaberschuldverschreibung lautet A3H2XT.</p> <p>b. Die Gesellschaft begibt mit diesem Prospekt eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) eingeteilt in 30.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00. Die Inhaberschuldverschreibung der BENO Holding AG ist in EURO ausgegeben. Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung ist ab dem Begebungstag auf 7 Jahre befristet.</p> <p>c. <b>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte aller Anleihegläubiger</b>  Die Anleihegläubiger haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,3 % p. a. Verzinsungsbeginn ist der 30.11.2020. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 30. Mai und 30. November eines jeden Jahres während der Laufzeit zahlbar. Der Anleihegläubiger hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Nominalbetrags der Inhaberteilschuldverschreibung zu fordern. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Inhaberschuldverschreibung bereits ab dem 30.11.2025 insgesamt oder teilweise (also in Höhe des vollen Nennbetrags oder eines Teilnennbetrags je Inhaberteilschuldverschreibung) zu dem in den Anleihebedingungen genannten Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 30.11.2025 beträgt der vorzeitige Rückzahlungsbetrag 102 % des gekündigten Nennbetrags bzw. Teilnennbetrags zzgl. Zinsen, ab dem 30.11.2026 101 % des gekündigten Nennbetrags bzw. Teilnennbetrags zzgl. Zinsen.  <b>Mit dem öffentlichen Umtauschangebot verbundene Rechte</b>  Die Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 erhalten für je eine Wandelanleihe zum Nennbetrag von EUR 1.000,- zum Preis von 100 % ihres Nennbetrags eine neue Inhaberteilschuldverschreibung 2020/2027 im Nennbetrag von je EUR 1.000,- zuzüglich einer einmaligen Zahlung in Höhe von EUR 175,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung aus der Wandelanleihe 2014/2021. Die einmalige Zahlung in Höhe von EUR 175,00 wird zzgl. der aufgelaufenen Stückzinsen bis zum 29.11.2020 je Wandelteilschuldverschreibung dem Anleihegläubiger gutgeschrieben.  <b>Mit dem öffentlichen Angebot verbundene Rechte</b>  Die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen werden am 30. November 2027 zu 100 % des Nennbetrags von je EUR 1.000,- je Inhaberteilschuldverschreibung zurückbezahlt.</p> <p>d. Insoweit der Nominalwert der Inhaberteilschuldverschreibungen die zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigt, stellen diese unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.</p>
3.2.	Wo werden die Wertpapiere gehandelt?	Es ist vorgesehen, dass die Inhaberschuldverschreibung in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen wird. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung ist im Dezember 2020 vorgesehen. Eine Zulassung der Inhaberschuldverschreibung an einem organisierten Markt ist zum Prospektdatum nicht geplant. Es handelt sich um ein öffentliches Angebot ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Außerhalb Deutschlands werden insbesondere im Angebotszeitraum in den USA, Kanada, Japan und an US-Personen (im Sinne der Regulation S des Securities Act) keine Teilschuldverschreibungen angeboten.
3.3.	Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?	Für die Wertpapiere wird keine Garantie gestellt.
3.4.	Welches sind die zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?	

<p>3.4.1.</p>	<p>Eine kurze Beschreibung der im EU-Wachstums-prospekt genannten wesentlichsten Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch sind.</p>	<p><b>Risiken in Bezug auf das öffentliches Angebot und/oder der Zulassung der Wertpapiere zum Handel</b></p> <p>a. Der Kurs der Inhaberschuldverschreibungen kann aus einer Reihe von Gründen erheblich schwanken, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der BENO Gruppe steht. Ein stetig sinkender Kurs kann schlimmstenfalls zum Totalverlust beim Anleger führen. Darüber hinaus besteht aufgrund der Notierung im Freiverkehr und dem relativ geringen Emissionsvolumen das Risiko, dass die Inhaberteilschuldverschreibung nur eingeschränkt gehandelt werden können.</p> <p>b. Da eine Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung der BENO in den Freiverkehr der Börse München nicht einer Börsennotierung an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) entspricht, gelten wichtige Anlegerschutzbestimmungen für organisierte Märkte nicht.</p> <p><b>Risiken aus der Beschaffenheit der Wertpapiere</b></p> <p>a. Die Emittentin beabsichtigt bis zu EUR 19.367.350 des Emissionserlöses zur Finanzierung von Objektankäufen im Rahmen des geplanten Unternehmenswachstums der BENO Gruppe zu verwenden. Konkrete Pläne zum Erwerb bestimmter Immobilien gibt es zum Prospektdatum jedoch nicht. Eine Investition in die Inhaberschuldverschreibung hat daher einen „Semi-Blind-Pool“ Charakter.</p> <p>b. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen sowie der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung sind, soweit sie die zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, unbesichert.</p> <p>c. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig mit der Inhaberschuldverschreibung aufnehmen darf.</p>
---------------	---	--

**4. Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren**

<p>4.1.</p>	<p>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</p>	<p>Die Emittentin emittiert bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung mit Fälligkeit am 29.11.2027. Die Teilschuldverschreibungen werden in einem ersten Schritt den Inhabern einer von der Emittentin im April 2014 emittierten Wandelschuldverschreibung zum Umtausch angeboten. In einem zweiten Schritt werden nicht getauschte Inhaberteilschuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München zur Zeichnung angeboten (das „Angebot“). Der Gesamtnennbetrag des Angebotes beträgt EUR 30.000.000,00.</p> <p>Die Kosten der Emission betragen nach Einschätzung der Emittentin ca. EUR 1.000.000,00. Weder für das Umtauschangebot, noch für das allgemeine öffentliche Angebot werden dem Anleger von der Emittentin Kosten in Rechnung gestellt.</p> <p><b>Zeitplan des öffentlichen Umtauschangebots</b></p> <table border="1" data-bbox="560 1429 1442 1742"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Maßnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.11.2020 – 20.11.2020</td> <td>Umtauschangebot in Form eines öffentlichen Angebots für Inhaber der von der Emittentin begebenen Wandelschuldverschreibung</td> </tr> <tr> <td>30.11.2020</td> <td>Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite www.beno-holding.de</td> </tr> <tr> <td>30.11.2020</td> <td>Beginn der buchmäßigen Lieferung der Inhaberschuldverschreibung gegen Übertragung der Wandelteilschuldverschreibungen</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Maßnahme	09.11.2020 – 20.11.2020	Umtauschangebot in Form eines öffentlichen Angebots für Inhaber der von der Emittentin begebenen Wandelschuldverschreibung	30.11.2020	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite www.beno-holding.de	30.11.2020	Beginn der buchmäßigen Lieferung der Inhaberschuldverschreibung gegen Übertragung der Wandelteilschuldverschreibungen
Datum	Maßnahme									
09.11.2020 – 20.11.2020	Umtauschangebot in Form eines öffentlichen Angebots für Inhaber der von der Emittentin begebenen Wandelschuldverschreibung									
30.11.2020	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite www.beno-holding.de									
30.11.2020	Beginn der buchmäßigen Lieferung der Inhaberschuldverschreibung gegen Übertragung der Wandelteilschuldverschreibungen									

		<p><b>Zeitplan des allgemeinen öffentlichen Angebots</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 300 834 344">Datum</th> <th data-bbox="834 300 1444 344">Maßnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 344 834 443">16.11.2020 – 27.11.2020</td> <td data-bbox="834 344 1444 443"><b>Zeitraum des öffentlichen Angebots</b> und Möglichkeit zum Erwerb über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 443 834 519">30.11.2020</td> <td data-bbox="834 443 1444 519"><b>Offenlegung</b> der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.beno-holding.de">www.beno-holding.de</a></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 519 834 609">30.11.2020</td> <td data-bbox="834 519 1444 609"><b>Beginn der buchmäßigen Lieferung</b> der Inhaberschuldverschreibung gegen vorherige Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovisionen</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Maßnahme	16.11.2020 – 27.11.2020	<b>Zeitraum des öffentlichen Angebots</b> und Möglichkeit zum Erwerb über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München	30.11.2020	<b>Offenlegung</b> der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.beno-holding.de">www.beno-holding.de</a>	30.11.2020	<b>Beginn der buchmäßigen Lieferung</b> der Inhaberschuldverschreibung gegen vorherige Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovisionen
Datum	Maßnahme									
16.11.2020 – 27.11.2020	<b>Zeitraum des öffentlichen Angebots</b> und Möglichkeit zum Erwerb über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München									
30.11.2020	<b>Offenlegung</b> der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite <a href="http://www.beno-holding.de">www.beno-holding.de</a>									
30.11.2020	<b>Beginn der buchmäßigen Lieferung</b> der Inhaberschuldverschreibung gegen vorherige Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovisionen									
4.2.	Weshalb wird der EU-Wachstumsprospekt erstellt?									
4.2.1.	<p>Kurze Beschreibung der Gründe für das Angebot</p> <p>a) Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse</p> <p>(b) Angabe jedes nicht erfassten Teils, sofern das Angebot einem Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung unterliegt.</p> <p>(c) Beschreibung etwaiger wesentlicher Interessenkonflikte hinsichtlich des Angebots oder der Zulassung zum Handel, die im Prospekt beschreiben sind</p>	<p>Gründe für das Angebot sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die teilweise Anschlussfinanzierung einer auslaufenden, im Jahr 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung der Emittentin.</li> <li>- die Finanzierung des Wachstums der BENO Gruppe im Rahmen des Erwerbs neuer Objekte.</li> </ul> <p>Die Höhe des tatsächlichen Emissionserlöses ist davon abhängig, wie viele Inhaber der von der Emittentin im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung, das Angebot auf Umtausch ihrer Wandelteilschuldverschreibungen annehmen. Sollten alle Inhaber der Wandelschuldverschreibung das Angebot zum Umtausch annehmen, würde der Emissionserlös, bei vollständiger Zeichnung der nicht getauschten Inhaberschuldverschreibungen, EUR 21.802.000,00 betragen. Nach Abzug der Emissionskosten in Höhe von EUR 1.000.000,00 und der auf Basis des Treuhandvertrages zu hinterlegenden Barsicherheit sowie des Verwertungseinhalts in Höhe von insgesamt EUR 845.000,00 ergibt sich ein verbleibender Emissionserlös in Höhe von EUR 19.957.000,00. Die EUR 8.198.000,00 aus dem Umtauschangebot fließen in die Berechnung des Emissionserlöses nicht ein.</p> <p>Dieser Emissionserlös würde wie folgt verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Höhe von EUR 1.434.650,00 zur Rückzahlung der weiteren Verpflichtungen aus dem Umtauschangebot für die Wandelschuldverschreibung inkl. aufgelaufener Zinsen und Gebühren.</li> <li>- In Höhe von EUR 18.522.350,00 zur Finanzierung von Objektankäufen im Rahmen des geplanten Unternehmenswachstums. Diese Verwendung erfolgt in Abhängigkeit des Gesamtemissionserlöses und betrifft lediglich den, die zur Tilgung der Wandelschuldverschreibung benötigten Mittel übersteigenden Teil des Emissionserlöses.</li> </ul> <p>Sollten im Rahmen des Umtauschangebotes nicht alle Wandelteilschuldverschreibungen getauscht werden, erhöht sich der Anteil des Emissionserlöses, der für die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung verwendet wird auf bis zu EUR 9.632.650,00.</p> <p>Die Emittentin geht davon aus, dass der Emissionserlös ausreichen wird, um mindestens die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zu leisten. Sollte kein darüberhinausgehender Emissionserlös zustande kommen, kann das geplante Unternehmenswachstum in deutlich reduzierter Geschwindigkeit und Höhe aus Eigenmitteln der Gruppe umgesetzt werden. Eine zusätzliche Mittelaufnahme ist in diesem Fall nicht erforderlich.</p> <p>Für das Angebot gibt es keinen Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung.</p> <p>Interessenkonflikte:</p> <p>Die Emittentin und gleichzeitig die Anbieterin, die BENO Holding AG, hat ein Interesse an dem öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Rahmen eines Umtauschangebotes und eines Zeichnungsangebotes über die Zeichnungsfunktionalität der Börse München, da die Emittentin weniger finanzielle Mittel für die Rückführung der Wandelanleihe aus dem Jahr 2014 aufbringen muss und das darüberhinausgehende Zeichnungsvolumen allein ihr zufließen wird.</p>								

		<p>Je höher das gezeichnete Volumen von Inhaberteilschuldverschreibungen ist, umso höher ist der ihr aus der Zeichnung zufließende Erlös.</p> <p>Die Portfolio Financial Services GmbH, Starnberg, die Bayerische Börse AG, München, und die GCI Management Consulting GmbH, München, erhalten für den Vertrieb der Inhaberteilschuldverschreibungen eine marktübliche Provision. Die Portfolio Financial Services GmbH, die Bayerische Börse AG und die GCI Management Consulting GmbH haben ein wesentliches Interesse an einer hohen Platzierung von Inhaberteilschuldverschreibungen, da sie eine erfolgsabhängige Vergütung für die platzierten Inhaberteilschuldverschreibungen erhalten.</p> <p>Die Inhaber der Wandelschuldverschreibung, die von der Emittentin im April 2014 begeben wurden, haben ein mittelbares Interesse an einer möglichst hohen Emission der angebotenen Wertpapiere, da mit dem Emissionserlös zum Teil die Rückführung von nicht gewandelten Wandelanleihen im April 2021 finanziert werden soll.</p>
<b>4.3</b>	Wer ist die Anbieter?	Die Emittentin ist zugleich der Anbieter der Wertpapiere.
<b>4.3.1.</b>	Sofern Anbieter nicht dieselbe Person wie die Emittentin ist, eine kurze Beschreibung des Anbieters	n.a. Anbieterin ist die Emittentin.

### **Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen**

Die BENO Holding AG, Starnberg, wird im Folgenden auch „BENO“, „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ genannt. Die BENO wird zusammen mit der BENO Immobilien GmbH, Starnberg, und deren Beteiligungen der SK Immobilien GmbH, München, der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, der Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, der Kempfen Objekt GmbH, Dortmund, der Hellweg Objekt GmbH, Dortmund, der Kranich Real Estate B.V., Voorburg, Niederlande, der Möckmühl Objekt GmbH, Dortmund, der MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, der HC Immobilien GmbH, Dortmund und der BENO Verwaltungs GmbH, München, auch als „BENO Gruppe“ oder „Gruppe“ bezeichnet.

Die Inhaberschuldverschreibung der BENO Holding AG im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 ist eingeteilt in bis zu 30.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (jeweils eine „Inhaberteilschuldverschreibung“ und alle Teilschuldverschreibungen zusammen die „Inhaberschuldverschreibung“, die „Schuldverschreibung“ oder die „Anleihe“).

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich nicht immer auf historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Insbesondere gilt dies für solche Angaben, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage der Gesellschaft sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, rechtliche und technologische Entwicklungen und sonstige für die zukünftige Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen in der Regel auf Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich als fehlerhaft erweisen können. Insbesondere erfolgt über die gesetzlichen Verpflichtungen der Gesellschaft hinaus keine Anpassung oder Fortschreibung dieser zukunftsgerichteten Aussagen an zukünftige Entwicklungen. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

### **Erklärung zu Verweisen**

Die BENO Holding AG erklärt, dass Informationen auf Websites, auf die in diesem Prospekt verwiesen werden, nicht Teil des Prospekts sind und nicht von der zuständigen Behörde geprüft oder gebilligt wurden.

## Teil B ANGABEN ZUR EMITTENTIN

### 1. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte und Billigung durch die zuständige Behörde

#### 1.1. Verantwortliche Personen

Die BENO Holding AG mit Sitz in Starnberg (Kreuzstraße 26, 82319 Starnberg), übernimmt gemäß § 8 WpPG und Art. 11 Abs. 1 S.2 Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

#### 1.2. Richtigkeit der Angaben

Die BENO Holding AG erklärt, dass die Angaben im Wertpapierprospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

#### 1.3. Berichte der Sachverständigen

Es wurden keine Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen in den Wertpapierprospekt aufgenommen.

#### 1.4. Angaben von Seiten Dritter

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der Unternehmen der BENO Gruppe beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Unternehmen der BENO Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder andere unabhängige Quellen abweichen.

Die Emittentin hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüfen können und kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit der den öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen übernehmen.

Die Emittentin hat die Angaben korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für die BENO Holding AG aus von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassung unkorrekt oder irreführend gestaltet.

Bestimmte Zahlen und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, sodass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zugrunde liegenden Quellen entsprechen. Angaben können zum Teil in Tausend Euro (TEUR bzw. T€) erfolgen. Durch die vorgenommenen Rundungen sowie ggf. durch die Darstellung in Tausend Euro können sich Rundungsdifferenzen zwischen den Zahlenangaben, auch im Vergleich zu den im Teil H. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckten Abschlüssen ergeben.

### **1.5. Billigung durch die zuständige Behörde**

Die Emittentin erklärt, dass

- a. dieser Wertpapierprospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde
- b. die BaFin diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt.
- c. eine solche Billigung nicht als Bestätigung des Emittenten, der Gegenstand dieses Prospekts ist oder der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte.
- d. der Prospekt als Teil eines EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

## **2. Zweck des Angebotes und Interessen von Beteiligten**

### **2.1. Interessen von an der Emission beteiligten natürlichen oder juristischen Personen**

Die Emittentin und gleichzeitig die Anbieterin, die BENO Holding AG, hat ein Interesse an dem öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Rahmen eines Umtauschangebotes und eines Zeichnungsangebotes über die Zeichnungsfunktionalität der Börse München, da die Emittentin weniger finanzielle Mittel für die Rückführung der Wandelanleihe aus dem Jahr 2014 aufbringen muss und das darüberhinausgehende Zeichnungsvolumen allein ihr zufließen wird. Je höher das gezeichnete Volumen von Inhaberteilschuldverschreibungen ist, umso höher ist der ihr aus der Zeichnung zufließende Erlös. Deshalb ist die BENO Holding AG an einem möglichst hohen Zeichnungsvolumen interessiert.

Die Portfolio Financial Services GmbH, Starnberg, die Bayerische Börse AG, München, und die GCI Management Consulting GmbH, München, erhalten für den Vertrieb der Inhaberteilschuldverschreibungen eine marktübliche Provision. Die Portfolio Financial Services GmbH, die Bayerische Börse AG und die GCI Management Consulting GmbH haben ein wesentliches Interesse an einer hohen Platzierung von Inhaberteilschuldverschreibungen, da sie eine erfolgsabhängige Vergütung für die platzierten Inhaberteilschuldverschreibungen erhalten.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibung, die von der Emittentin im April 2014 begeben wurden, die ihre Wandelteilschuldverschreibungen nicht in die prospektgegenständlichen Inhaberteilschuldverschreibungen tauschen, haben ein mittelbares Interesse an einer möglichst hohen Emission der angebotenen Wertpapiere, da mit dem Emissionserlös zum Teil die Rückführung von nicht gewandelten Wandelteilschuldverschreibungen im April 2021 finanziert werden soll.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Interessen natürlicher oder juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind.

## **2.2.Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission**

Die Gesellschaft bietet mit diesem Prospekt eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) eingeteilt in Stück 30.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 an.

Die Gesellschaft bietet die Inhaberschuldverschreibung an, um damit

- Die teilweise Anschlussfinanzierung der im April 2021 auslaufenden, im Jahr 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung der Emittentin darzustellen, und
- Die Finanzierung des Wachstums der BENO Gruppe im Rahmen des Erwerbs neuer Objekte fortzusetzen.

Die Höhe des tatsächlichen Emissionserlöses ist davon abhängig, wie viele Inhaber der von der Emittentin im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung, das Angebot auf Umtausch ihrer Wandelteilschuldverschreibungen annehmen. Sollten alle Inhaber der Wandelschuldverschreibung das Angebot zum Umtausch annehmen, würde der Emissionserlös abzüglich der Emissionskosten in Höhe von EUR 1.000.000,00 sowie der auf Basis des Treuhandvertrages zu hinterlegenden Barsicherheit sowie des Verwertungseinbehalts in Höhe von insgesamt EUR 845.000,00, bei vollständiger Zeichnung der nicht getauschten Inhaberschuldverschreibungen, EUR 19.957.000,00 betragen. Die EUR 8.198.000,00 aus dem Umtauschangebot fließen in die Berechnung des Emissionserlöses nicht ein.

Dieser Emissionserlös würde wie folgt verwendet werden:

- In Höhe von EUR 1.434.650,00 zur Rückzahlung der weiteren Verpflichtungen aus dem Umtauschangebot für die Wandelschuldverschreibung inkl. aufgelaufener Zinsen und Gebühren.
- In Höhe von EUR 18.552.350,00 zur Finanzierung von Objektankäufen im Rahmen des geplanten Unternehmenswachstums. Diese Verwendung erfolgt in Abhängigkeit des Gesamtemissionserlöses und betrifft lediglich den, die zur Tilgung der Wandelschuldverschreibung benötigten Mittel übersteigenden Teil des Emissionserlöses.

Sollte im Rahmen des Umtauschangebotes nicht alle Wandelteilschuldverschreibungen getauscht werden, erhöht sich der Anteil des Emissionserlöses, der für die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung verwendet wird auf bis zu EUR 9.632.650,00.

Die Gesamtkosten für das Angebot belaufen sich auf ca. EUR 1.000.000,00. Die Kosten werden vollständig von der Emittentin getragen.

Der maximale Nettoerlös des Angebots beträgt damit ca. EUR 19.957.000,00.

Die Emittentin geht davon aus, dass der Emissionserlös ausreichen wird, um mindestens die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung sicherzustellen. Sollte kein darüberhinausgehender Emissionserlös zustande kommen, kann das geplante Unternehmenswachstum nur – wenn überhaupt - in deutlich reduzierter Geschwindigkeit und Höhe aus Eigenmitteln der Gruppe umgesetzt werden. Eine zusätzliche Mittelaufnahme zur Finanzierung des Unternehmenswachstum ist derzeit dann nicht erforderlich, kann aber zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

## **2.3. Weitere Angaben**

### **2.3.1. Funktion der beteiligten Berater**

Die GCI Management Consulting GmbH, München, und die Portfolio Control GmbH, Starnberg, haben die Emittentin in der Strukturierung des Angebots, in der Aufbereitung von Finanzdaten für den Wertpapierprospekt und in der Anbahnung von Vorgesprächen mit möglichen Investoren unterstützt.

### **2.3.2. Von Abschlussprüfern überprüfte Daten und deren Vermerke**

Neben den in Teil H dargestellten historischen Finanzinformationen wurden keine weiteren Unterlagen, Daten oder Angaben seitens der Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

### **2.3.3. Rating**

Weder die Schuldverschreibung noch die Gesellschaft selbst wurden einem Rating unterzogen.

## **3. Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld**

### **3.1. Angaben zur Emittentin**

#### **a. Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung**

Die Emittentin führt die Firma „BENO Holding AG“ und ist unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

#### **b. Ort der Registrierung, Registernummer und Rechtsträgerkennung (LEI)**

Die BENO Holding AG ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 211157 eingetragen. Die LEI Nummer der Emittentin lautet: 391200G6PDBP4B6JFR90.

#### **c. Datum der Gründung und Existenzdauer**

Die Emittentin wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 28.02.2014 mit Nachträgen vom 14.03.2014 und 01.04.2014 gegründet und am 07.04.2014 ins Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Die Dauer der BENO Holding AG ist unbeschränkt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**d. Sitz und Rechtsform, gültige Rechtsordnung, Land der Gründung, Anschrift, Telefonnummer und Homepage**

Die BENO Holding AG ist eine in der Bundesrepublik Deutschland und nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Starnberg, Deutschland. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet BENO Holding AG, Kreuzstraße 26, 82319 Starnberg. Telefonisch ist die Emittentin unter der Nummer +49 (0)89 20 500 410 erreichbar. Die Homepage der Emittentin lautet [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de). Die Angaben auf der Homepage der Emittentin sind nicht Teil dieses Wertpapierprospektes, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

**e. Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben**

Die weltweiten COVID-19 Pandemie hat für die BENO Gruppe eine besondere Bedeutung, da die Gruppe noch nicht abschätzen kann, wie die Mieter der Gruppe wirtschaftlich durch die Pandemie kommen und ihren Verpflichtungen nachkommen können. Mietausfälle könnten in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sein.

**3.1.1. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin**

Seit dem Ende der letzten Geschäftsperiode am 31.12.2019, auf die sich die in diesem Prospekt dargestellten Finanzinformationen beziehen, sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin eingetreten.

**3.1.2. Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten des Emittenten**

Die Gesellschaft hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 zum Erwerb von Geschäftsanteilen an der BENO Immobilien GmbH und zur Finanzierung des Zukaufs von weiteren Immobilienobjekten begeben. Inhaber der Wandelschuldverschreibung haben bereits verbindlich für einen Betrag in Höhe von EUR 1.802.000,00 die Wandelung in Aktien der BENO Holding AG erklärt. Der nicht gewandelte Nominalbetrag der Wandelanleihe in Höhe von EUR 8.198.000,00 muss im April 2021 zum Gegenwert von EUR 9.632.650,00 zurückgeführt werden.

Zur weiteren Finanzierung des Unternehmenswachstums (Zukauf von Immobilien oder Immobiliengesellschaften) benötigt die Emittentin weitere finanzielle Mittel. Sollte die Gruppe keine oder nicht ausreichende finanzielle Mittel aufbringen können, könnten keine neuen Objekte erworben werden und die Gruppe müsste die bestehenden Objekte verwalten. Die Kosten für die Verwaltung werden aus den laufenden Mieterträgen bei den Objekten generiert, so dass hierfür keine weiteren Mittel erforderlich sind.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ausreichende finanzielle Mittel zumindest für die Rückführung der Wandelanleihe zu generieren, müsste die Gruppe versuchen, Fremdkapital über Banken mit Besicherungen auf den Bestandsimmobilien zu generieren. Sollte dies nicht oder nicht rechtzeitig gelingen, müsste die Gesellschaft ggf. Bestandsimmobilien veräußern, um ihren Verpflichtungen aus der Rückführung der Wandelanleihe nachkommen zu können.

## **3.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit**

### **3.2.1. Haupttätigkeitsbereiche**

#### **Überblick**

Der Geschäftszweck der BENO Holding AG ist die Beteiligung an anderen Unternehmen im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind den Geschäftszweck zu fördern.

Die BENO Gruppe investiert mit einem klaren „Buy & Hold“ - Ansatz langfristig in die Immobilienassetklasse „Light Industrial Real Estate“. Unter Light Industrial Real Estate versteht die Emittentin Immobilien, die gewerblich genutzt werden, nicht nur Büro- sondern auch Produktions- und Logistikflächen aufweisen und grundsätzlich an verschiedene Nutzer vermietet werden können. Letzteres Kriterium zielt insbesondere darauf ab, dass die Immobilien nicht für ein bestimmtes Produktionsverfahren oder einen spezifischen Nutzer konzipiert sind und demnach im Falle eines Wegfalls dieses Nutzers nicht anschlussvermietet werden können (z.B. Kraftwerke, Raffinerien, etc.). Dabei konzentriert die BENO Gruppe sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte im vermieteten Zustand. Geographisch fokussiert sich die BENO Gruppe auf den deutschsprachigen Raum (neben Deutschland, auch Österreich, die deutschsprachige Schweiz und das deutschsprachige Italien).

Die BENO Gruppe übernimmt u. a. Bestandsimmobilien bzw. Objektgesellschaften von operativ tätigen, mittelständischen Unternehmen und vermietet sie anschließend an diese zurück. Für den zukünftigen Mieter soll durch die Veräußerung der betriebsnotwendigen Immobilie das tägliche Geschäft nicht negativ beeinflusst werden, weshalb die Gesellschaft hier einen nahtlosen Übergang des Eigentums ohne Unterbrechung der operativen Geschäftstätigkeit des veräußernden Unternehmens vorsieht.

#### **Detailbeschreibung der Geschäftsfelder**

Das Geschäftsmodell der BENO Gruppe entstammt der Suche nach einer Lösung für BEtriebsNOTwendige Immobilien mittelständischer Unternehmen. Es erfolgt regelmäßig die Veräußerung der Betriebsimmobilie mit anschließender weiterer Nutzung und Anmietung durch das veräußernde Unternehmen. Dies hat für das veräußernde Unternehmen folgende Effekte:

- Eine Verkürzung der Bilanz führt grundsätzlich zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote des veräußernden Unternehmens.
- Die Einnahmen aus dem Veräußerungserlös können vom veräußernden Unternehmen zur Entschuldung dienen oder als Mitteleinsatz im Rahmen von Investitionen, Working Capital Aufbau, Forschung und Entwicklung, etc. genutzt werden.
- Langfristige Mietverträge mit flexiblen Mietverlängerungsoptionen ermöglichen einen nachhaltig planbaren Mietaufwand für die veräußernde Gesellschaft.
- Die veräußernde Gesellschaft hat nach Veräußerung volle Verfügung über die Immobilie im täglichen Betriebsablauf. Sie kann dabei frei agieren, als würde sich die Betriebsimmobilie noch in ihrem Eigentum befinden.

Im Hinblick auf die Vertragsgestaltung ergibt sich grundsätzlich ein gleichgerichtetes Interesse des veräußernden Unternehmens sowie der BENO Gruppe. Das veräußernde Unternehmen ist interessiert an langfristig kalkulierbaren Mietaufwendungen sowie Planungssicherheit hinsichtlich

des Standorts und die BENO Gruppe verfolgt das Ziel einer möglichst geringen Leerstandsquote und langfristig abgesicherten Cashflows. Aus diesen Gründen sind in der Regel Vertragslaufzeiten mit einer unkündbaren Grundmietzeit von zehn Jahren mit anschließenden flexiblen Mietverlängerungsoptionen für den Mieter vorgesehen.

Die BENO Gruppe schließt in diesem Zusammenhang Triple-Net-Mietverträge mit den Mietern ab. Bei Triple-Net-Mietverträgen (dreifache Nettomiete) tragen Mieter neben Steuern und Abgaben, Kosten der Versicherung, Betriebskosten sämtliche Reparaturen sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die BENO Gruppe übernimmt hierbei lediglich Arbeiten, die Dach und Fach, d.h. das Dach und tragende Gebäudeteile betreffen. Sonstige von der BENO Gruppe vorgenommene Arbeiten und Leistungen an der Immobilie werden jeweils projektbezogen über eine Zusatzmiete finanziert. Diese Arbeiten werden im Vorfeld mit dem jeweiligen Mieter abgestimmt.

Die BENO Gruppe steht den veräußernden Unternehmen hinsichtlich der Optimierung von Wertschöpfungspotenzialen zur Seite. Dadurch sollen zum Beispiel Bau- und Vermietungsreserven identifiziert sowie Gebäudezusammenhänge optimiert werden. Darüber hinaus bietet die Gruppe Unterstützung bei der Werkplanung, Standorterweiterung und effektiven Flächengestaltung an. Die BENO Gruppe erwirbt Gewerbeimmobilien allerdings weder zur Renovierung noch zur Revitalisierung und versteht sich nicht als reiner Projektentwickler.

Die BENO Immobilien GmbH hat im Rahmen eines Asset Management Vertrages die MS Industrie AG und H2 Immobilienobjekte GmbH beauftragt, vollumfängliche Asset Management Leistungen für das Portfolio zu übernehmen. Der Vertrag umfasst insbesondere sämtliche Leistungen rund um das Immobilienportfolio der BENO Gruppe, wie z. B. die strategische Immobilienberatung und Projektentwicklung, das monatliche Reporting, das Vermietungsmanagement oder ein evtl. Objektverkauf. Nicht zu den Aufgaben gehört das Property Management (Hausverwaltung) und die Finanzbuchhaltung der einzelnen Objektgesellschaften. Der MS Industrie AG sowie der H2 Immobilienobjekte GmbH kommen als „Fund Advisors“ im Rahmen des Vertrages zentrale koordinierende Funktionen für die Bewirtschaftung des Portfolios zu.

### **Kurzbeschreibung eines typischen Investitionsprozesses**

Der seitens der Emittentin definierte Soll-Prozess einer Immobilieninvestition der BENO Gruppe setzt sich aus folgenden Schritten zusammen:

- Ein mögliches Zielobjekt wird der BENO Gruppe angeboten oder von ihr selbst identifiziert. Ein Geschäftsführer der BENO Gruppe nimmt eine erste grobe Einschätzung der Immobilie vor.
- Sollte diese Erstbewertung gemäß Kriterienkatalog positiv sein, wird im gesamten Geschäftsführerkreis über das Zielobjekt diskutiert.
- Wird dann auf Geschäftsführer-Ebene die Entscheidung getroffen, sich intensiver mit dem Zielobjekt auseinanderzusetzen, wird der Vorstand der BENO Holding AG über das Zielobjekt informiert und dessen Zustimmung für weitere Schritte eingeholt.
- Dann erfolgt eine Due Diligence des Zielobjekts, indem Unterlagen angefordert werden, wie z.B. Grundbuchauszug (Abt. I + II), amtlicher Lageplan, Mietverträge, Pläne, Flächenzusammenstellung, Baugenehmigung, Baulastenverzeichnis, Bodenbelastungskataster und aktuelles Wertgutachten.
- Nach erfolgter und eingehender Prüfung der Unterlagen wird dann ein Vor-Ort-Termin zur Besichtigung des Objektes vereinbart. Bei diesem Termin liegt der Fokus auf dem Zustand der

Immobilie. Darüber hinaus werden mögliche Baureserven sowie möglicher Investitionsstau der Immobilie beurteilt.

- Meistens schließt dann ein zusätzlicher Vor-Ort-Termin an, bei dem das BENO-Management mit den potenziellen oder bestehenden Mietern des Standortes spricht.
- Anschließend erfolgt eine weitere Beratung zwischen Management-Team sowie Vorstand und Aufsichtsrat der BENO Holding AG. Hier erfolgt dann eine Abwägung aller Pros und Contras bezüglich der Kaufentscheidung.
- Nach positiver Beratung wird dann in der Regel eine Kaufabsichtserklärung unter Mieter- und Finanzierungsvorbehalt abgegeben.
- Anschließend werden Banken aus dem bestehenden Bankenpool bzw. in der Zielregion befindliche Kreditinstitute bezüglich einer Finanzierung des Zielobjektes kontaktiert. Sollten ausreichend Eigenmittel in der BENO Gruppe vorhanden sein, erfolgt der Erwerb zunächst vollständig aus Eigenmitteln und eine anschließende Refinanzierung des Objektes.
- Meistens folgt dann noch ein Vor-Ort-Termin mit dem entsprechenden Kreditinstitut, welches gelegentlich noch einen eigenen Gutachter einbezieht.
- Sobald die BENO Gruppe eine positive Rückmeldung bezüglich der Finanzierung erhalten hat, beginnen die konkreten Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer des Zielobjektes.
- Bei entsprechender Einigung wird ein Kaufvertragsentwurf erstellt und entsprechend geprüft.
- Sind sich die Parteien über die jeweiligen Vertragsinhalte einig, wird ein Notartermin vereinbart, bei dem der finale Kaufvertrag dann notariell beurkundet wird („Signing“).
- Sobald die jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen seitens des Notars als erfüllt angesehen werden, erfolgt die Kaufpreiszahlung („Closing“).

Zuletzt wird das Objekt in das BENO-Portfolio aufgenommen.

#### **Investmentansatz und -kriterien**

Der Investmentansatz der BENO Gruppe ist auf rein industrielle Bestandsobjekte mit idealerweise ca. 80 % Produktions- und 20 % Bürofläche ausgerichtet. Im Gegensatz dazu investiert die Gesellschaft nicht in reine Wohn-, Büro- oder Logistikimmobilien, Einzelhandelsflächen oder Hotels, schwerindustriell genutzte Flächen mit erhöhten Auflagen bezüglich Wasser-, Lärm-, Brandschutz etc. („Heavy Industrial Real Estate“) oder Rechenzentren. Außerdem sollte die Geschäftstätigkeit der zukünftigen Mieter nicht gegen die guten Sitten verstoßen, dazu zählen insbesondere Waffen- und Rüstungsgeschäfte sowie Glücksspiel.

Die BENO Gruppe konzentriert sich auf Objekte zwischen ca. 3.000 qm und 25.000 qm Nutzfläche bzw. ca. EUR 2 Mio. und EUR 18 Mio. Objektwert. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen. Darüber hinaus muss die industrielle Nutzung des zu erwerbenden Objektes jedenfalls größer als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen sein. Die industrielle Nutzung wird definiert als Produktionsfläche mit und ohne Maschinen und Anlagen, Montageflächen, Lager- und Zwischenlagerflächen, Flächen für innerbetrieblichen Transport, Warenkontrollen, Rangier- und Verpackungstätigkeiten, Flächen für Gebäude- und Haustechnik sowie Versorgungseinrichtungen (Strom, Heizung, Wasser, Druckluft, Belüftung, Datenverarbeitung, Stellplätze). Um Risiken aus Altlasten zu vermeiden, wird bei Anhaltspunkten für Altlasten für neu zu erwerbende Objekte ein Altlastengutachten beauftragt, sofern ein solches nicht bereits vorliegt.

Die BENO Gruppe überprüft vor jedem Investment die in der Immobilie operativ tätigen Unternehmen, d. h. die zukünftigen Mieter, auf deren nachhaltige Zahlungs- und Geschäftsfähigkeit im Rahmen einer eingeschränkten Due Diligence sowie einem Bonitätsabgleich über Creditreform. Dabei werden gesamtwirtschaftliche, branchen- und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, um aus Sicht der Gesellschaft insbesondere Mietausfall- sowie Leerstandsrisiken zu minimieren.

Die Konzentration auf die Mieterqualität und -bonität wird dabei in der gesamtheitlichen Betrachtung einer Investitionsmöglichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium berücksichtigt. Hinsichtlich der Lage investiert die BENO Gruppe grundsätzlich nicht in innerstädtischen A-Lagen aufgrund des in der Regel nachteiligeren Chance-Risiko-Verhältnisses. Jedoch gilt als Soll-Voraussetzung für eine Investition die Anbindung an eine Autobahn in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.

Die BENO Gruppe führt eine Investition in der Regel nur durch, wenn eine fristenkongruente Finanzierung für das Objekt gewährleistet ist. Das heißt, dass verbindliche Darlehenszusagen von finanzierenden Kreditinstituten vorliegen müssen und Eigenkapital in notwendiger Höhe in Form von liquiden Mitteln vorhanden ist. Die Gesellschaft ist bestrebt, bei jedem Investment mindestens 50 % der gesamten Anschaffungskosten über Darlehen zu finanzieren. Sollten sich Finanzierungszusagen von Dritten hinziehen und die Gesellschaft ausreichend Eigenkapital zur Verfügung haben, könnten Investitionen im ersten Moment ausschließlich mit Eigenkapital durchgeführt werden. Im Nachgang würde sich die Gesellschaft um eine Refinanzierung der Anschaffungskosten über Darlehen bemühen.

### **Kriterienkatalog**

Die BENO Gruppe investiert nach den folgenden, klar definierten Kriterien.

*Muss-Kriterien, die unbedingt erfüllt sein müssen:*

1. Die industrielle/gewerbliche Nutzung des zu erwerbenden „Bestand“-Objektes definiert als:
  - Produktionsflächen mit und ohne Maschinen und Anlagen
  - Montageflächen
  - Lager- und Zwischenlagerflächen
  - Flächen für innerbetrieblichen Transport, Warenkontrollen, Rangier- und Verpackungstätigkeiten
  - Flächen für Gebäude- und Haustechnik sowie Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Strom, Heizung, Wasser, Druckluft, Belüftung, Datenverarbeitung, Stellplätze etc.)
  - Sonstige gewerbliche Flächen wesensähnlicher Artmüssen zusammen größer als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen ausmachen.
2. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen oder nachweislich binnen Jahresfrist erreicht werden können. Als geeigneter Nachweis gilt eine unterschriebene Absichtserklärung eines Mietinteressenten.
3. Das zu erwerbende Objekt muss sich im deutschsprachigen Raum befinden. Als deutschsprachiger Raum ist die Bundesrepublik Deutschland, Österreich, die deutschsprachige Schweiz sowie das deutschsprachige Italien definiert.

4. Die Finanzierung für das Objekt muss gewährleistet sein, d.h. verbindliche Darlehenszusagen liegen vor und/oder Eigenkapital in notwendiger Höhe ist liquide vorhanden.

Die vorstehenden Kriterien gelten analog für den Erwerb von Objektgesellschaften und sind auf die durch diese Objektgesellschaften gehaltenen Objekte anzuwenden.

Bei Portfolioerwerben müssen die oben genannten Kriterien für mindestens 50 % der erworbenen Nutzflächen gelten, sofern ein Weiterverkauf der anderen 50 % der erworbenen Nutzflächen binnen 18 Monaten geplant ist.

*Soll-Kriterien, die zusätzlich zur Hälfte erfüllt sein müssen:*

1. Der Kaufpreis für die Immobilie oder den Gesellschaftsanteil an einer Immobiliengesellschaft (bestehend aus gezahltem Kaufpreis einschließlich Notargebühren, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten und anfallenden Provisionen sowie übernommener Verbindlichkeiten) ist kleiner oder gleich dem 12-fachen des auf die Gesellschaft entfallenden Anteils an der Nettosollmiete für die ersten zwölf Monate nach Übernahme.
2. Eine Autobahnanbindung befindet sich in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.
3. Die vermietbare Fläche (Nutzfläche) der neuen Liegenschaft ist größer als 3.000 qm.
4. Bestehende Mietverträge haben noch eine „durchschnittliche, auf Basis der Ist-Nettojahresmiete gewichtete“ Restlaufzeit ab geplanter Übernahme von mindestens 5 Jahren. Verlängerungsoptionen sind nicht einzubeziehen.
5. Für neu zu erwerbende Objekte liegt ein Altlastengutachten vor.
6. Die „Durchschnittlich gewichtete“ Bonität der Mieter ist laut Creditreform mindestens Index=250.
7. Die zu erzielende Nettajahresmiete beträgt mindestens EUR 100.000,00.
8. Mindestens 50 % der gesamten Anschaffungskosten sind über Darlehen (re)finanzierbar.
9. Bei dem zu erwerbenden Objekt bestehen Wertschöpfungsmöglichkeiten z.B. durch Erweiterungen oder effektivere Flächengestaltungen oder Umnutzungen.
10. Die Geschäftstätigkeit der zukünftigen Mieter verstößt nicht gegen die guten Sitten (z.B. keine Waffen – und Rüstungsgeschäfte, kein Glücksspiel etc.).
11. Bei zukünftigen Fremdfinanzierungen ist darauf zu achten, dass aufgrund der Risikostreuung zunächst mit alternativen Kreditinstituten zu verhandeln ist, bevor auf bereits vorhandene Finanzierungspartner zurückgegriffen wird. Darüber hinaus ist die Fremdfinanzierung „non-recourse“ auf die jeweilige Objektgesellschaft abgestellt, ohne Rückhaftung für die BENO Gruppe.

*Kriterien für zukünftige Veräußerungen aus der BENO-Gruppe*

Ein Verkauf von Immobilien im Eigentum der Objekt-Gesellschaften ist nur geplant, wenn der Veräußerungspreis für die Immobilie höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Immobilien abzüglich mitverkaufter Verbindlichkeiten ist oder (Teil-)Verkauf von Objektgesellschaften, wenn der

Verkaufspreis höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers ist.

### **Risikomanagement der BENO Gruppe**

Die Risikodiversifikation der BENO Gruppe erfolgt im Wesentlichen über die Verteilung der einzelnen Investitionen über mehrere Standorte und unterschiedliche Mieter aus verschiedenen Branchen. Durch die Bündelung mehrerer Industriestandorte zu einem Portfolio soll das Risiko eines Mietausfalls verringert werden.

Im Sinne der Risikominimierung werden sämtliche Objekte in eigenständigen vermögensverwaltenden Objektgesellschaften verankert. Durch die bloße Vermietung und Verwaltung der Immobilie sind die erwirtschafteten Mietüberschüsse der einzelnen Objektgesellschaften außerdem gewerbesteuerbefreit.

Die BENO Gruppe hält sich grundsätzlich zur Verhinderung von potenziellen Risiken an folgende Kriterien:

- Investitionen nach Kriterienkatalog
- Alle Objekte werden von eigenen Projektgesellschaften gehalten
- Hohe Fremdfinanzierungsquote
- Laufende Bewertung der Bonität der Mieter
- Umfassende Due Diligence vor einer Investitionsentscheidung
- Keine Investition in leerstehende Objekte
- Risikominimierung durch unterschiedliche Branchen im Mieter-Portfolio

### **Kurzbeschreibung der laufenden Bonitätsüberwachung der Mieter**

Die Bonität der Mieter ist wesentliche Voraussetzung für den geschäftlichen Erfolg der BENO Gruppe. Deshalb wird die Bonität der Mieter laufend entsprechend überwacht:

- Zu Beginn einer Akquisition steht die Bonität des zukünftigen Mieters im Mittelpunkt. Hierzu startet die BENO Gruppe entsprechende Abfragen bei Auskunfteien, wie z. B. Creditreform und bildet eine fundierte eigene Einschätzung des Mieters.
- In der Folgezeit, nachdem der Mieter ins BENO-Portfolio aufgenommen worden ist, wird seitens der BENO Gruppe für jeden Standort und jeden Mieter ein Datenordner angelegt. In diesem Datenordner werden Informationen, wie Jahresabschlüsse, Unternehmensnachrichten, Präsentationen etc. dokumentiert.
- Die Mieteingänge werden monatlich überwacht.
- Sollte ein Mieter nicht pünktlich oder nicht zahlen, setzt sich das BENO-Management mit diesem in Verbindung und es wird nach pragmatischen Lösungen gesucht ggf. unter Beiziehung eines Rechtsanwalts.
- Aufgrund eines permanenten Informationsaustausches zwischen der BENO Gruppe und den einzelnen Mietern (regelmäßige Vor-Ort-Termine) können nach Ansicht der Gesellschaft drohende finanzielle Schwierigkeiten (Zahlungsunfähigkeit) relativ schnell identifiziert und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.
- Durch Zusammenarbeit mit örtlichen Maklern, Kammern und Behörden (Wirtschaftsförderung) etc. können nach Ansicht der Gesellschaft im Falle eines Mietausfalls relativ kurzfristig Möglichkeiten einer Anschlussvermietung an Dritte sondiert werden.

### Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der BENO Gruppe setzt sich derzeit aus elf Standorten mit insgesamt rund 141.000 qm Nutzfläche und insgesamt rund 290.000 qm Grundstückfläche zusammen (siehe Karte Abbildung Teil B 3.2.1). Mit 37 überwiegend mittelständischen Mietern aus unterschiedlichen Branchen werden derzeit Mieteinnahmen von rund EUR 5,4 Mio. p. a. generiert.

Die durchschnittliche, nach vermieteter Fläche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge der BENO Gruppe beträgt zum 31.07.2020, ohne Einbeziehung von Verlängerungsoptionen, 4,00 Jahre. Darüber hinaus geht die BENO Gruppe, insbesondere aufgrund der bisherigen Erfahrungen, davon aus, dass ein überwiegender Teil der Mieter ihre Mietverträge darüber hinaus verlängern werden. Grundsätzlich zielt das BENO Geschäftsmodell auf ein langfristiges Vermieter-/Mieter-Verhältnis ab.



Abbildung Teil B 3.2.1: Lage der Immobilienobjekte in Deutschland  
In Starnberg befinden sich die Büroräume der BENO Holding AG und der BENO Immobilien GmbH  
Quelle: eigene Darstellung der Gesellschaft

Nachfolgend werden die Standorte der BENO Gruppe beschrieben.

**Standort Grünhain**

Standort Grünhain				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	SK Immobilien GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2009		
	Anzahl Gebäude:	9		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH 94 % MS Industrie AG 6 %		
	Grundstücksfläche:	68.713 qm		
	Nutzfläche:	22.888 qm		
	Nutzfläche vermietet:	22.888 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	540.000,00 EUR		
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Elektromotorenwerk Grünhain GmbH	70 %	1,71 EUR	30.06.2024
	Zehnder Pumpen GmbH	20 %	4,23 EUR 3,75 EUR	31.12.2024 31.12.2029
	GWG Gasflaschenwerk Grünhain GmbH	10 %	2,07 EUR	31.12.2021
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>Elektromotorenwerk Grünhain GmbH</b>				
Branche: Elektrotechnik   Antriebstechnik   Maschinenbau				
Produkte: Elektromotoren und Antriebskomponenten				
Webseite: <a href="http://www.emgr.de">www.emgr.de</a>				
Die Elektromotorenwerk Grünhain GmbH ist als Tochtergesellschaft der MS Industrie AG ein Anbieter von kundenspezifischen Antrieben und Antriebskomponenten für Industrieanwendungen wie Pumpen, Transportbändern (Trommelmotoren), Kompressoren und Torantrieben. Das mittelständische Unternehmen entwickelt, fertigt und montiert die wesentlichsten Komponenten insbesondere für Einphasen- und Drehstrommotoren.				
<b>Zehnder Pumpen GmbH</b>				
Branche: Maschinenbau   Elektrotechnik				
Produkte: Pumpen und Anlagen für Industrie, Haus und Garten				
Webseite: <a href="http://www.zehnder-pumpen.com">www.zehnder-pumpen.com</a>				
Das Sortiment von Zehnder Pumpen reicht von der kleinen Tauchpumpe, über sämtliche Typen von Gartenpumpen und Hauswasserwerken, sowie Schmutz- und Abwasserhebeanlagen, bis hin zu Fettabscheidern und Druckerhöhungsanlagen.				

	<p><b>GWG Gasflaschenwerk Grünhain GmbH</b></p> <p>Branche: Stahlverarbeitung   Maschinenbau</p> <p>Produkte: Gasflaschen</p> <p>Webseite: <a href="http://www.gasflaschenwerk.de">www.gasflaschenwerk.de</a></p> <p>Die Gasflaschenwerk Grünhain GmbH fertigt am Standort Grünhain jährlich über 900.000 geschweißte Stahlgasflaschen.</p>
--	---

**Standort Fröndenberg**

Standort Fröndenberg				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2010		
	Komplementärin:	BENO Verwaltungs GmbH		
	Anzahl Gebäude:	2		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH 100 %		
	Grundstücksfläche:	30.055 qm		
	Nutzfläche:	15.777 qm		
	Nutzfläche vermietet:	11.869 qm		
	Leerstand:	3.908 qm		
Miete p. a.:	468.000,00 EUR			
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Schmöle GmbH	81 %	3,40 EUR	30.06.2023
	PFT Pietsch Fertigungstechnik GmbH	17 %	3,86 EUR	31.10.2021
	M. Öztürk Metallverarbeitung	2 %	4,45 EUR	Unbefristet
<p>* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.</p> <p><b>Schmöle GmbH</b>                      Branche: Maschinenbau   Fertigungstechnik   Metallverarbeitung                      Produkte: Rippenrohre, Wärmetauscher, Flächenwärmetauscher                      Webseite: <a href="http://www.kmeschmoele.de">www.kmeschmoele.de</a>                      Die Schmöle GmbH stellt Rippenrohre, Wärmetauscher und Flächenwärmetauscher für Kunden aus den Bereichen des Maschinen- und Anlagenbaus, der Kälte- und Klimatechnik sowie der Automobil- und Heizungsindustrie her. Zum Leistungsspektrum zählen berippen, vergrößern, biegen, wendeln, löten und schweißen.</p> <p><b>PFT Pietsch Fertigungstechnik GmbH</b>                      Branche: Werkzeugbau   Fertigungstechnik   Metallverarbeitung                      Produkte: Werkzeuge                      Webseite: <a href="http://www.pft-werkzeugbau.de">www.pft-werkzeugbau.de</a></p> <p><b>M. Öztürk Metallverarbeitung</b>                      Branche: Metallverarbeitung                      Produkte: Dienstleister im Bereich der Metallverarbeitung                      Webseite: <a href="http://www.oetztuerk-metall.de">www.oetztuerk-metall.de</a></p>				

**Standort Weinsberg**

Standort Weinsberg				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2010		
	Komplementärin:	BENO Verwaltungs GmbH		
	Anzahl Gebäude:	6		
	Beteiligungsquote	BENO Immobilien GmbH 100 %		
	Grundstücksfläche:	59.071 qm		
	Nutzfläche:	21.296 qm		
	Nutzfläche vermietet:	20.973 qm		
	Leerstand:	322 qm		
Miete p. a.:	917.000,00 EUR			
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	ThyssenKrupp Vermietungs GmbH	87 %**	1,29 EUR	31.12.2021
	Kaufland Warenhandel GmbH & Co. KG	11 %	5,04 EUR	31.12.2020
	Flachdachhandel & Zubehör GmbH	2 %	1,38 EUR	unbefristet***
<p>* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.                      ** aufgeteilt auf mehrere Einzelmietverträge.                      *** Dieser Vertrag verlängert sich immer automatisch um ein Jahr, sofern er nicht von einer Partei mit sechs Monaten Kündigungsfrist gekündigt wird.</p> <p><b>ThyssenKrupp System Engineering GmbH</b>                      Branche: Maschinenbau   Kraftfahrzeugtechnik   Metallverarbeitung                      Produkte: Karosserie, Montagesysteme, Prüf- und Testanlagen                      Webseite: <a href="http://www.thyssenkrupp-systemengineering.com">www.thyssenkrupp-systemengineering.com</a></p> <p>Am Standort Weinsberg ist die ThyssenKrupp System Engineering GmbH tätig in der Entwicklung und Fertigung u. a. von Komponenten für den Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Energie- und Bauwirtschaft. Komplettlösungen für Infrastruktur und Mobilität mit Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen werden entwickelt.</p> <p><b>Kaufland Warenhandel GmbH &amp; Co. KG</b>                      Branche: IT   Rechenzentrum   Einzelhandelsunternehmen                      Produkte: Lebensmittel, etc.                      Webseite: <a href="http://www.kaufland.de">www.kaufland.de</a></p> <p>In Weinsberg befindet sich das IT- und Rechenzentrum für die Kauflandgruppe.</p> <p><b>Flachdachhandel &amp; Zubehör GmbH</b>                      Branche: Bauwesen   Baustoffe                      Produkte: Flachdächer und Abdichtungen                      Webseite: <a href="http://www.f-h-z.de">www.f-h-z.de</a></p>				

**Standort Nottuln**

Standort Nottuln				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Nottuln Objekt GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2013		
	Anzahl Gebäude:	1		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH 89,9 % MuM Industriebeteiligungen GmbH 10,1 %		
	Grundstücksfläche:	18.511 qm		
	Nutzfläche:	10.682 qm		
	Nutzfläche vermietet:	10.682 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	233.000,00 EUR		
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Maltzahn Carpet Innovation GmbH	100 %	1,91 EUR	31.08.2021
<p>* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.</p> <p><b>Maltzahn Carpet Innovation GmbH</b></p> <p>Branche: Textilindustrie</p> <p>Produkte: Teppiche</p> <p>Webseite: <a href="http://www.maltzahncarpets.de">www.maltzahncarpets.de</a></p> <p>Die Maltzahn Carpet Innovation GmbH ist ein internationaler Hersteller, Produzent und Vertreiber von hochwertigen Teppichen und Teppichböden für den Hotel-, Objekt- und Wohnbereich.</p>				

### Standort Kempen

Standort Kempen				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Kempen Objekt GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2013		
	Anzahl Gebäude:	1		
	Beteiligungsquote	BENO Immobilien GmbH 100 %		
	Grundstücksfläche:	11.135 qm		
	Nutzfläche:	5.733 qm		
	Nutzfläche vermietet:	5.733 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	280.000,00 EUR		
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	SEE Produktions GmbH	100 %	4,07 EUR	31.08.2026
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>SEE Produktion GmbH</b>				
Branche: Ökologische Abfallentsorgung				
Produkte: Häcksler mit patentiertem Mix-Rotor oder Hackscheibe				
Webseite: n/v				

**Standort Witten**

Standort Witten				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Hellweg Objekt GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2013		
	Anzahl Gebäude:	3		
	Beteiligungsquote	BENO Immobilien GmbH 89,9 % H2 Immobilienobjekte GmbH 10,1 %		
	Grundstücksfläche:	12.806 qm		
	Nutzfläche:	8.177 qm		
	Nutzfläche vermietet:	7.404 qm		
	Leerstand:	772 qm		
	Miete p. a.:	291.000,00 EUR		
<b>Mieter</b>		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Gustav Wiegard MASCHINENFABRIK GmbH & Co. KG	79 %	2,80 EUR	31.03.2024
	Elektromaschinenbau Heinz Dienhart GmbH	8 %	3,58 EUR	31.01.2022
	Giesselbach Oberflächentechnik	4 %	3,40 EUR	31.12.2020
	Diverse Kleinmieter	9 %	-	-
	* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.			
<p><b>Gustav Wiegard MASCHINENFABRIK GmbH &amp; Co. KG</b></p> <p>Branche: Maschinenbau</p> <p>Produkte: Rollen und Rollensysteme</p> <p>Webseite: <a href="http://www.wiegard.com">www.wiegard.com</a></p> <p>Die Gustav Wiegard MASCHINENFABRIK ist 1902 gegründet worden und ist Hersteller und Dienstleister für die Stahlindustrie. Das Unternehmen produziert komplexe Bauteile und Komponenten, die entscheidend für den reibungslosen Produktionsbetrieb der Nicht-Eisen und der Stahl produzierenden Industrien sind.</p> <p><b>Elektromaschinenbau Heinz Dienhart GmbH</b></p> <p>Branche: Elektrik   Elektronik</p> <p>Produkte: Gleich- und Drehstromantriebe, Getriebe, Generatoren, Krane, Elektromagnete und Sondermaschinen.</p> <p>Website: <a href="http://www.elektromaschinenbau-dienhart.de">www.elektromaschinenbau-dienhart.de</a></p>				

**Standort Planetenfeldstraße 106-112 in Dortmund („Dortmund I“)**

Standort Planetenfeldstraße 106-112 in Dortmund				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Kranich Real Estate B. V.		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2014		
	Anzahl Gebäude:	2		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH: 94,9 % Christian Röttger 5,0 % H2 Immobilienobjekte GmbH 0,1 %		
	Grundstücksfläche:	24.369 qm		
	Nutzfläche:	16.811 qm		
	Nutzfläche vermietet:	16.811 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	969.000,00 EUR		
		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Engros GmbH & Co. KG	88 %	4,70 EUR	31.12.2021
	TÜV Nord Bildung	7 %	7,50 EUR	30.09.2021
	Diverse Kleinmieter	4 %	-	-
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<p><b>Engros GmbH &amp; Co. KG</b>                      Branche: Reifen- und Radlogistik für die Automobilindustrie                      Webseite: n/v</p> <p><b>TÜV Nord Bildung</b>                      Branche: Bildungsberatung                      Produkte: Bildungszentren                      Webseite: <a href="http://www.tuev-nord.de/de/unternehmen/bildung/">www.tuev-nord.de/de/unternehmen/bildung/</a></p>				

**Standort Deutsche Straße 11 in Dortmund („Dortmund II“)**

Standort Deutsche Straße 11 in Dortmund				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Kranich Real Estate B. V.		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2014		
	Anzahl Gebäude:	2		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH: 94,9 % Christian Röttger 5,0 % H2 Immobilienobjekte GmbH 0,1 %		
	Grundstücksfläche:	16.435 qm		
	Nutzfläche:	5.399 qm		
	Nutzfläche vermietet:	5.399 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	198.000,00 EUR		
		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	GMS Trade Logistics Service GmbH	96 %	3,40 EUR	31.08.2020
	STEAG GmbH (Freifläche)	4 %	0,82 EUR	17.06.2022
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>GMS Trades Logistics Service GmbH</b>				
Branche: Teleshopping   Non Food   Logistik				
Dienstleistungen: Lagerplanung   Transport   Lohnverpackung				
Webseite: <a href="http://www.gms-logistics.com">www.gms-logistics.com</a>				
Die GMS Trades Logistics Service GmbH verfügt über Erfahrungen in der Projektarbeit der Logistikdienstleistung.				
<b>STEAG GmbH</b>				
Branche: Energieerzeugung				
Produkte: Planung   Realisierung   Betrieb von Groß- und Kleinkraftwerken				
Webseite: <a href="http://www.steag.com">www.steag.com</a>				

**Standort Möckmühl**

Standort Möckmühl				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	Möckmühl Objekt GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2016		
	Anzahl Gebäude:	1		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH: 100,0 %		
	Grundstücksfläche:	2.650 qm		
	Nutzfläche:	1.647 qm		
	Nutzfläche vermietet:	1.647 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	144.000,00 EUR		
		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	FEV Dauerlaufprüfzentrum GmbH	100 %	5,16 EUR	31.12.2022
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>FEV Dauerlaufprüfzentrum GmbH</b>				
Branche: Ingenieurdienstleistung   Automobilindustrie				
Dienstleistungen: Prüfung Antriebsstränge und Motoren				
Webseite: <a href="http://www.fev-dlp.de">www.fev-dlp.de</a>				
Die FEV Dauerlaufprüfzentrum GmbH bietet Lösungen für die Dauererprobungen von Fahrzeugantrieben, sowohl verbrennungsmotorisch als auch hybridisch oder rein Batterie elektrisch an.				

## Standort Spaichingen

Standort Spaichingen				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	MS Real Estate GmbH & Co. KG		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2017		
	Anzahl Gebäude:	1		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH 94 % MS Industrie AG 6 %		
	Grundstücksfläche:	37.990 qm		
	Nutzfläche:	27.340 qm		
	Nutzfläche vermietet:	27.340 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	1.050.000,00 EUR		
		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	MS Ultraschall Technologie GmbH	100 %	3,20 EUR	31.12.2022
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>MS Ultraschall Technologie GmbH</b>				
Branche: Maschinenbau				
Produkte: Ultraschallschweißmaschinen, Systeme und Komponenten				
Webseite: <a href="http://www.ms-ultraschall.de">www.ms-ultraschall.de</a>				
Die MS Ultraschall Technologie GmbH bietet umfangreiche Kompetenzen und Leistungen im Bereich Ultraschalltechnologien an.				

**Standort Dortmund, Fränkischer Friedhof („Dortmund III“)**

Standort Dortmund, Fränkischer Friedhof				
<b>Eckdaten</b>	Gesellschaft:	HC Immobilien GmbH		
	Geschäftsführer:	Andrea Fiocchetta, Christian Röttger		
	Aufnahme in BENO Gruppe:	2019		
	Anzahl Gebäude:	1		
	Beteiligungsquote:	BENO Immobilien GmbH 100 %		
	Grundstücksfläche:	8.508 qm		
	Nutzfläche:	4.886 qm		
	Nutzfläche vermietet:	4.886 qm		
	Leerstand:	0 qm		
	Miete p. a.:	264.000,00 EUR		
		Mietanteil*	Mietpreis pro qm	Vertragslaufzeit
	Brunel GmbH	100 %	4,50 EUR	30.06.2031
* bezogen auf die Gesamtmiete p. a.				
<b>Brunel GmbH</b>				
Branche: Ingenieur- und IT-Dienstleistung				
Webseite: <a href="http://www.brunel.de">www.brunel.de</a>				
Brunel bietet Ingenieurdienstleistungen an. Der Schwerpunkt bei Brunel in Dortmund liegt in den Bereichen Elektrotechnik, Automotive, Maschinenbau und IT.				

### 3.2.2. Wichtigste Märkte

#### Überblick

Die BENO Gruppe investiert langfristig ausschließlich in die Immobilienassetklasse „Light Industrial Real Estate“. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte mit bestehenden, bonitätsstarken Mietern. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den deutschsprachigen Raum (neben Deutschland, auch Österreich, die deutschsprachige Schweiz und das deutschsprachige Italien) mit soliden mittelständischen Unternehmen.

Neben der wirtschaftlichen Lage des deutschen Mittelstandes spielt für die Gesellschaft insbesondere der Markt für Gewerbeimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Geschäftstätigkeit.

#### Deutscher Mittelstand

Von großer Relevanz ist für die Gesellschaft nicht nur die gesamtwirtschaftliche Konjunktur, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelstandes, da das Geschäftsmodell speziell auf den Mittelstand ausgerichtet ist.

Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird in Deutschland 53,5 % der Wertschöpfung von mittelständischen Unternehmen erzielt. Zugleich werden 35 % des gesamten Umsatzes aller deutschen Unternehmen von mittelständischen Firmen erwirtschaftet. Im Gegensatz zu anderen Industrienationen beschäftigt der Mittelstand in Deutschland mit 13 Mio. Menschen (17 Mio. mit Kleinunternehmen) die meisten Arbeitnehmer und stellt zudem die überwiegende Anzahl an Ausbildungsplätzen für junge Menschen zur Verfügung. (Quellen: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2019/2020, <https://www.dzhyp.de/>, Abrufdatum 25.06.2020; Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV), Diagnose Mittelstand 2019, <http://www.sparkasse.de>, Abrufdatum 25.06.2020; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Wirtschaftsmotor Mittelstand – Zahlen und Fakten zu den deutschen KMU, <http://bmwi.de>, Abrufdatum 25.06.2020; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Wirtschaftliche Entwicklung und Konjunktur, <http://bmwi.de>, Abrufdatum 25.06.2020).

Das mittelständische Geschäftsklima verzeichnete im März dieses Jahres wegen der COVID-19 Pandemie einen Absturz. Hervorgerufen durch ein bundesweites Kontaktverbot in Form des nationalen „Lockdowns“ ab dem 22.März war der Einbruch jedoch mehr als vorhersehbar. Dennoch unterstreicht der Absturz des mittelständischen Geschäftsklimas um 20 Zähler auf -19,2 Saldenpunkte das Ausmaß der Krise im Frühjahr. Vor allem die Geschäftserwartungen fielen deutlich und lagen auf dem gleichen Niveau wie im Jahr der Finanzkrise 2008. Mit Beginn der Lockerungen kam es im Mai 2020 zu einer deutlichen Stimmungsverbesserung und einem Anstieg der Geschäftserwartungen von 20,7 Zählern. Seit September zeichnet sich eine zweite Welle von Corona-Neuinfektionen in Europa ab. Trotzdem gab es auch im September zum fünften Mal in Folge einen Anstieg des Geschäftsklimas im deutschen Mittelstand. Dies deutet auf eine Beruhigung der Stimmung hin, auch wenn das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht ist. Die Geschäftserwartungen stiegen auf -3,4 Saldenpunkte und liegen damit leicht unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Beurteilung der Geschäftslage setzte den deutlichen Aufwärtstrend der Vormonate fort und lag zuletzt bei -10,6 Saldenpunkten. Im Mittel verbesserte sie sich um 15,4 Zähler gegenüber der Vorperiode. Dies zeigt die Erwartung weiterer Erholung und die Stabilisierung der deutschen Wirtschaft trotz steigender Infektionszahlen. (Quellen: KfW-ifo-Mittelstandsbarometer: März 2020, [www.kfw.de](http://www.kfw.de), Abrufdatum: 20.10.20; KfW-ifo-Mittelstandsbarometer: September 2020, [www.kfw.de](http://www.kfw.de), Abrufdatum: 20.10.20; KfW Research Fokus Volkswirtschaft Nr. 294, [www.kfw.de](http://www.kfw.de), Abrufdatum: 20.10.20).

### Markt für Gewerbeimmobilien

Der Markt für Gewerbeimmobilien ist Teil der Immobilienwirtschaft und umfasst die Entwicklung, Bewirtschaftung und Vermarktung von gewerblichen Immobilien wie beispielsweise Büro- und Logistikimmobilien. Auf dem deutschen Teilmarkt der gewerblichen Immobilieninvestments konnte in den letzten Jahren, ähnlich wie auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt im Allgemeinen, ein stetiger Anstieg des Investitionsvolumens beobachtet werden. Im Jahr 2019 belief sich das Transaktionsvolumen am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments auf rund EUR 71,6 Mrd. Im selben Jahr belief sich das Investitionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt insgesamt auf knapp EUR 90 Mrd. Im Vergleich zu dem Jahr 2018 ist dies ein Anstieg von 14,6 %. Für das Jahr 2020 wird ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 75 Mrd. und EUR 80 Mrd. prognostiziert. (Quelle: Statista GmbH, Transaktionsvolumen auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren 2004 bis 2020, statista.com, Abrufdatum 20.10.2020).

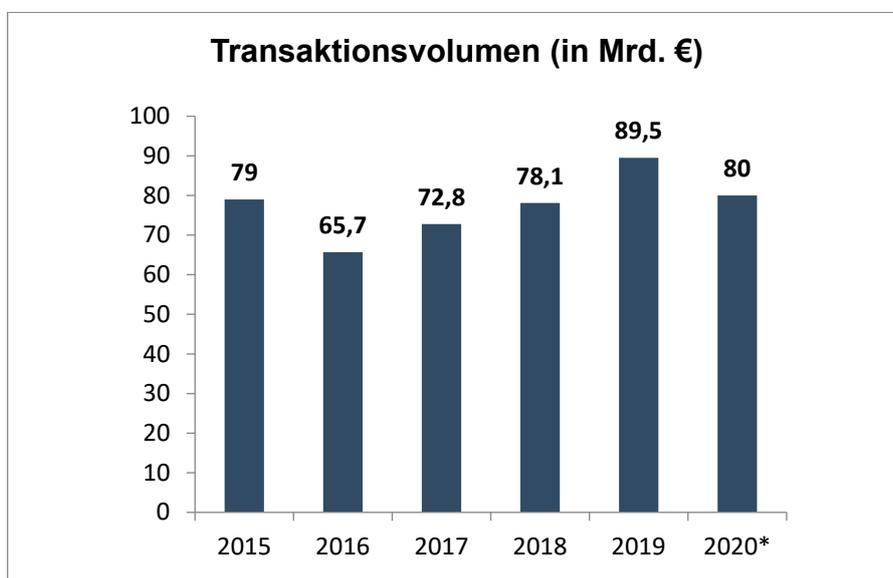


Abbildung Teil B 3:2.2 Transaktionsvolumen auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland (2015-2020)

\* Prognose

Quelle: von der Gesellschaft erstellt, auf Basis der Daten von: Statista GmbH, Transaktionsvolumen auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren 2004 bis 2020, statista.com, Abrufdatum 20.10.2020

Die erneute Senkung des Hauptrefinanzierungssatzes durch die Europäische Zentralbank auf 0,00 % begünstigt die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und wirkt als Beweggrund für ein erhöhtes Engagement in Immobilien. (Quelle: Euribor rates, <https://www.euribor-rates.eu>, Abrufdatum: 20.10.2020; Jones Lang LaSalle GmbH, Investmentmarktüberblick – 4. Quartal 2020; <http://www.jll.de>, Abrufdatum: 20.10.2020)

Der Gewerbeimmobilienmarkt ist ein sehr komplexer Markt und lässt sich schwerpunktmäßig in die Objektklassen bzw. Asset-Klassen Unternehmensimmobilien, Büroimmobilien, Produktionsimmobilien, Handelsimmobilien, Logistikimmobilien, Freizeitimmobilien und Spezialimmobilien unterteilen.

Nach Einschätzung der Gesellschaft steht die Entwicklung eines spezifischen „Light Industrial“-Segmentes, in Deutschland noch am Anfang. Während Immobiliengesellschaften für Wohnungen, Büroflächen, Logistikzentren oder Einzelhandelsunternehmen weitgehend etabliert und als Anlageklassen akzeptiert sind, ist dies bei dem Segment bzw. der Immobilienassetklasse „Light

Industrial“ nicht der Fall. Dementsprechend ist der zu betrachtende Markt von Industriebauten, wie z. B. Produktions-, Montage- und Lagerhallen mit einer Beimischung von Büro- und Sozialflächen, durch eine eher geringe Wettbewerbsintensität geprägt. Dabei ist aber zu beachten, dass die BENO Gruppe sich in mehreren Asset-Klassen betätigt da die Immobilien der BENO Gruppe grundsätzlich Produktions- und Büroflächen aufweisen und zudem häufig Logistikflächen beigemischt sind.

Nicht nur die geringe Wettbewerbsintensität, sondern auch das zukünftige Potenzial bietet sehr gute Voraussetzungen für die Gesellschaft und den weiteren geplanten Ausbau ihrer Geschäftsaktivitäten. Ausgehend von der Studie über das betriebliche Immobilienmanagement im Mittelstand (2008) von E&Y, liegen bei fast der Hälfte der mittelständischen Unternehmen rund 80 % der logistiklastigen Immobilien in eigenem Besitz, was den deutschen Durchschnitt auf etwa 70 % hebt. Im Gegensatz zu Deutschland liegt der Eigentumsanteil im anglo-amerikanischen Raum nur bei 30 % bis 40 %. Bei einem Vergleich mit einer neueren Studie der BEOS AG (2014) lassen sich nur wenige Unterschiede feststellen, darunter ein Anstieg des durchschnittlichen Eigentumsanteils der mittelständischen Unternehmen auf rund 80 %. Da der Gesellschaft keine aktuellen Vergleichsdaten zur Verfügung stehen, kann nur eine Prognose für den Zeitraum 2014 bis 2019 erstellt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der für die Periode 2008 bis 2014 hier dargestellte Gesamttrend seit 2014 vollständig verändert hat.

Am Gesamtbild ist deutlich zu erkennen, dass sich die Eigentumsquote an der Marktgängigkeit oder Nachfrage der einzelnen Immobilienarten orientiert. Bei Lager- und Logistikimmobilien ist nicht zuletzt aufgrund der Globalisierung und der Internationalisierung der Handelsströme seit Jahren eine positive Entwicklung zu erkennen, welche die Veräußerbarkeit der betrieblichen Logistikimmobilien vereinfacht hat. (Quelle: Ernst & Young Real Estate, Betriebliches Immobilienmanagement im Mittelstand, <https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de>, Abrufdatum: 26.06.2020; BEOS AG, Der Mittelstand als Motor von Unternehmensimmobilien, <http://www.beos.net>, Abrufdatum: 26.06.2020).

Denn selbst in unsicheren Zeiten können Unternehmensimmobilien für Nutzer und Investoren sinnvoll sein. Nutzer favorisieren einen Verkauf ihrer Unternehmensimmobilie, da sie ihr Eigenkapital nicht an die Immobilie binden müssen. Das Risiko für Investoren wird insbesondere durch die Mietstruktur auf verschiedene Einzelnutzer gestreut. Produktionsimmobilien bestechen weiterhin durch lange Mietlaufzeiten, die auch einzelne Konjunkturwellen überdauern. Aufgrund der stetigen und im Vergleich zu anderen Investitionsmöglichkeiten relativ hohen Renditen bei verlässlichem Cashflow ist davon auszugehen, dass in der Assetklasse der Unternehmensimmobilien auch im Jahr 2020 und darüber hinaus der bisherige positive Trend anhalten wird. (Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrgutachten 2020, [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de), Abrufdatum: 20.10.20).

Dies gilt insbesondere für das Segment des Logistik- und Light-Industrial-Marktes, das selbst in den vergangenen Monaten weiter an Beliebtheit gewonnen hat. Die COVID-19 Pandemie hat die Abhängigkeit von Lager- und Logistikflächen u.a. zur Distribution von Waren im Sinne von regionalen Pufferlagern verdeutlicht. Die gestiegene Nachfrage kann jedoch nicht überall auf Anhieb bedient werden, wenngleich das Investmentvolumen – im Vergleich zum Vorjahr – markant angestiegen ist. Die noch nicht quantifizierbaren Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und die weiterhin schwelenden Konflikte (u.a. Auseinandersetzung zwischen der USA und China, Brexit Verhandlungen) sowie ein weiter boomender E-Commerce-Sektor sorgen dafür, dass auch in den kommenden Jahren der deutsche Logistikmarkt eine steigende Nachfrage erfahren wird. (Quelle: Savills, Logistik und Immobilien 2020 Nachhaltig und zukunftssicher, <https://www.savills.de>, Abrufdatum: 20.10.20).

### 3.3. Organisationsstruktur

#### 3.3.1. Diagramm der Organisationsstruktur

##### Überblick über die BENO Gruppe

Die BENO Holding AG ist Muttergesellschaft der BENO Immobilien GmbH.

Die Organisationsstruktur der Gruppe mit den wichtigsten Beteiligungen zum Prospektdatum wird in Abbildung Teil B 3.3.1 verdeutlicht.

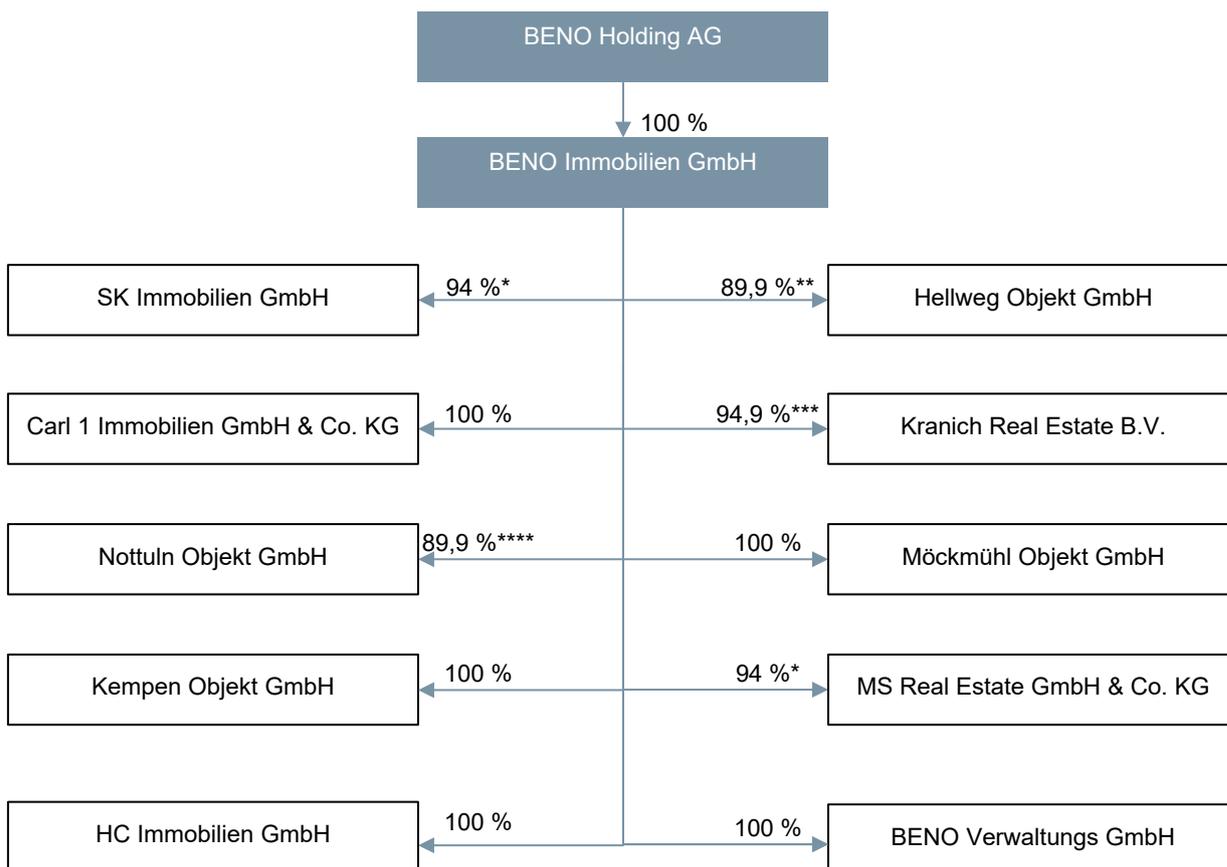


Abbildung Teil B 3.3.1: Organisationsstruktur der BENO Gruppe

\* Minderheitsgesellschafter: MS Industrie AG

\*\* Minderheitsgesellschafter: H2 Immobilienobjekte GmbH

\*\*\* Minderheitsgesellschafter: 5,0 % Christian Röttger; 0,1 % H2 Immobilienobjekte GmbH

\*\*\*\* Minderheitsgesellschafter: MuM Industriebeteiligungen GmbH

### Liste der wichtigsten Beteiligungen

Tabelle B 3.3.1a zeigt zentrale Angaben (Stand: Prospektdatum) zu den zur BENO Gruppe gehörenden Unternehmen.

Name der Gesellschaft	Gezeichnetes Kapital in TEUR	Beteiligungsquote	Sitz der Gesellschaft
BENO Immobilien GmbH	900	100 %	Starnberg
BENO Verwaltungs GmbH	25	100 %	München
Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG	2.211	100 %	Dortmund
HC Immobilien GmbH	25	100 %	Dortmund
Hellweg Objekt GmbH	25	89,9 %	Dortmund
Kempen Objekt GmbH	25	100 %	Dortmund
Möckmühl Objekt GmbH	25	100 %	Dortmund
MS Real Estate GmbH & Co. KG	42	94 %	Spaichingen
Nottuln Objekt GmbH	25	89,9 %	Dortmund
SK Immobilien GmbH	260	94 %	München
Kranich Real Estate B.V.	18	94,9 %	Voorburg

Tabelle B 3.3.1a Tochter- und Enkelgesellschaften

### 3.3.2. Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe

Die BENO Holding AG ist maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaft BENO Immobilien GmbH mit Sitz in Starnberg abhängig. Da die BENO Holding AG selbst kein operatives Geschäft betreibt, kann die BENO ihren notwendigen Kapitalbedarf nur durch Gewinnausschüttungen der BENO Immobilien GmbH decken. Da sich der operative Geschäftsbetrieb ausschließlich in der Tochtergesellschaft, der BENO Immobilien GmbH, und deren Beteiligungen vollzieht, hängt der wirtschaftliche Erfolg der BENO in fundamentaler Weise vom Geschäftserfolg sowie von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ihrer Beteiligung ab.

Die BENO Immobilien GmbH hat am 26.09.2012 einen Gewinnabführungsvertrag mit der SK Immobilien GmbH abgeschlossen. Aufgrund des Vertrages ist die BENO Immobilien GmbH verpflichtet entstehende Verluste bei der SK Immobilien GmbH auszugleichen. Sollte der Fall eintreten, dass die BENO Immobilien GmbH Verluste ausgleichen müsste, würde sich ein möglicher Jahresüberschuss der BENO Immobilien GmbH verringern, sodass es zu einer geringeren Gewinnausschüttung an die BENO Holding AG kommen könnte.

### **3.4. Trendinformationen**

#### **3.4.1. Veränderungen der Aussichten, Finanz- und Ertragslage der Emittentin**

- a. Seit dem Zeitpunkt des letzten festgestellten Jahresabschlusses der Emittentin vom 31.12.2019 sind keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin eingetreten.
- b. Seit dem Zeitpunkt des letzten festgestellten Jahresabschlusses der Emittentin vom 31.12.2019 sind keine wesentlichen Verschlechterungen der Finanz- und Ertragslage der Gruppe eingetreten.

Trotz der weltweiten COVID-19 Pandemie ist es bis zum Prospektdatum bei der BENO Gruppe zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Lage und der Geschäftsaussichten gekommen.

### **3.5. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Die Emittentin verzichtet auf die Abgabe einer Gewinnprognose.

## **4. Risikofaktoren**

### **Allgemeine Hinweise zu den Risikofaktoren**

Vor einer Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibung der BENO sollten potenzielle Anleger insbesondere die folgenden Risikofaktoren sorgfältig lesen und abwägen. Gleiches gilt für alle weiteren in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Sowohl die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch der mögliche spätere Börsenkurs der Inhaberteilschuldverschreibungen der BENO sowie in einigen Fällen der Fortbestand der Emittentin könnten durch jedes einzelne oder jede denkbare Kombination der nachfolgenden Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden und Investoren könnten ihr investiertes Geld teilweise oder ganz verlieren.

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Emittentin für diese und/oder die Gruppe von wesentlicher Bedeutung. Darüberhinausgehende Risiken sind der Emittentin nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Weitere Risiken oder Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der BENO ebenfalls erheblich beeinträchtigen. Die nachfolgenden Risiken können sich einzeln oder kumulativ oder zusammen mit andern Umständen verwirklichen und beruhen auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen können.

Die Beurteilung der Wesentlichkeit der Risikofaktoren erfolgt auf der Grundlage der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens und des zu erwartenden Schadensausmaßes auf die Geschäftstätigkeit und die finanzielle Lage der Emittentin bzw. der Gruppe. Dies wird jeweils am Ende des Risikos durch eine Bewertung des Risikos als „gering“, „mittel“ und „hoch“ dargestellt. Die Bewertung stellt die Lage zum Prospektdatum nach Ansicht der Gesellschaft dar. Um potenziellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese außerdem in Kategorien unterteilt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die

Wesentlichkeit der jeweiligen Kategorie aus. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin beiden wesentlichsten Risiken zuerst angegeben.

#### **4.1. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin**

##### **4.1.1. Die Immobilien der BENO Gruppe unterliegen einem Vermietungs- und Leerstandsrisiko.**

Der geschäftliche Erfolg der BENO Gruppe hängt wesentlich davon ab, dass die vereinbarten Mieterlöse langfristig stabil vereinnahmt werden.

Zwar startet die BENO Gruppe zu Beginn einer Akquisition bzw. Neuvermietung Bonitätsabfragen bei Auskunfteien, wie z. B. Creditreform, über den zukünftigen Mieter der Immobilie und überwacht auch in der Folgezeit laufend die Bonität der Mieter nach festgelegten Kriterien. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr erfüllen können und dadurch geringere Mietzinserträge anfallen. Darüber hinaus könnte es der BENO bei einer Wiedervermietung nicht gelingen sofort einen Anschlussmieter zu den bisherigen und/oder kalkulierten Mietbedingungen zu finden, so dass Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.

Vor allem in der derzeitigen COVID-19 Krise können vermehrt wirtschaftliche Schwierigkeiten bis hin zu Insolvenzen der Mieter und damit verbundene Mietausfälle nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können Mieterwechsel mit nicht unerheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die unter Umständen nicht kalkulierbare Kosten nach sich ziehen und zu einem vorübergehenden Mietausfall führen.

Geringere Mietzinserträge der BENO Gruppe können sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken und deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen. Die Emittentin schätzt das Risiko der Minderung oder des Ausfalls von Mieteinnahmen, die die Erträge der BENO Gruppe wesentlich beeinträchtigen, aufgrund ihrer bisherigen Erfahrungen als „gering“ ein. Aufgrund der zurzeit herrschenden COVID-19 Pandemie und der weiteren unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird jedoch nach Ansicht der Gesellschaft die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos verstärkt, so dass das Risiko als „mittel“ eingestuft wird.

##### **4.1.2. Es kann zu Wertverlusten im Immobilienbestand der BENO Gruppe kommen**

Die Immobilien, die sich im Eigentum der Objektgesellschaften der BENO Gruppe befinden, können aufgrund nicht von der BENO Gruppe beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden.

Die Wertentwicklung von Immobilien ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes, der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die von der BENO Gruppe vorgenommenen Bewertungsansätze von im Bestand der BENO Gruppe befindlichen Objekten bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlicher negativer Entwicklungen einzelner Standorte, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf etc. die Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer Objekte bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen und somit das Immobilienportfolio insgesamt an Wert verliert. Da die BENO Gruppe

nach IFRS bilanziert, wären solche Wertverluste unmittelbar ergebniswirksam und würden sich erheblich auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen der Gruppe auswirken.

Die Emittentin schätzt das Risiko von Wertverlusten im Immobilienbestand der Gruppe, die die Erträge der BENO Gruppe wesentlich beeinträchtigen, als „mittel“ ein.

#### **4.1.3. Die BENO Gruppe ist vom deutschen Mittelstand und Konzernsparten abhängig.**

Die BENO Gruppe übernimmt u. a. Bestandsimmobilien von operativ tätigen mittelständischen Unternehmen oder Sparten von Konzernen und vermietet sie anschließend an das veräußernde Unternehmen zurück. Um erfolgreich Akquisitionen von Immobilienprojekten durchzuführen, muss die BENO Gruppe geeignete mittelständische Unternehmen identifizieren, die ihre Bestandsimmobilien veräußern möchten.

Die derzeit herrschende COVID-19 Pandemie hat auch die Einnahmen mittelständischer Unternehmen verringert. (Quelle: Salesforce Research, Small and Medium Business Trend Report, Abrufdatum: 12.10.2020). Trotz dieser negativen Auswirkungen bleibt der deutsche Mittelstand nach einer Studie der Unternehmensberatung McKinsey optimistisch (Quelle: McKinsey, Wie der deutsche Mittelstand die Folgen der COVID-19 Pandemie meistert, Abrufdatum: 12.20.2020). Trotzdem könnte es der BENO Gruppe nicht gelingen, weiterhin geeignete mittelständische Unternehmen oder Konzernsparten zu finden, die ihre Immobilien veräußern wollen und den Ankaufkriterien, vor allem bezogen auf die nachhaltige Zahlungs- und Geschäftsfähigkeit der zukünftigen Mieter entsprechen. Würde die BENO Gruppe keine weiteren Immobilien ankaufen, hätte dies stagnierende oder sogar rückläufige Mieteinnahmen innerhalb der Gruppe zu Folge, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken und deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblich nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund negativer Veränderungen auf den deutschen Mittelstand als „mittel“ ein.

#### **4.1.4. Die BENO Gruppe ist vom deutschen Markt für industriell und logistisch genutzte Gewerbeimmobilien abhängig**

Die BENO Gruppe ist im Bereich „Light Industrial Real Estate“ tätig und beschränkt sich in der Akquise auf den deutschsprachigen Immobilienmarkt. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte mit bestehenden Mietern. Geographisch ist die BENO Gruppe derzeit ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Die einzelnen Investitionsobjekte sind in eigenständigen Projektgesellschaften positioniert.

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der BENO Gruppe ist daher maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts abhängig. Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt. Dass diese positive Entwicklung anhält, kann jedoch nicht garantiert werden.

Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen und ist – neben den grundlegenden marktwirtschaftlichen Auswirkungen von Angebot und Nachfrage – auch wesentlich von einer Vielzahl anderer externer Faktoren abhängig, die von der BENO Gruppe nicht beeinflussbar und auch nicht immer vorhersehbar sind. Dies sind z. B. volkswirtschaftliche Faktoren oder die Entwicklung der Geld-, Kapital- und Finanzmärkte. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des

Immobilienmarktes in Deutschland in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde.

Durch die negativen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Konjunktur im gesamten deutschsprachigen Raum, besteht das Risiko, dass der Gewerbeimmobilienmarkt seinen bisherigen positiven Trend nicht fortführen und somit die erfolgreiche Weiterführung des Immobiliengeschäfts der BENO Gruppe nicht garantiert werden kann. Die COVID-19 Pandemie hat das Potenzial, einen Strukturbruch im Gewerbeimmobilienmarkt zu bewirken. Die krisenbedingte Zunahme der Heimarbeit könnte die Nachfrage nach Büroraum strukturell reduzieren.

Dabei könnte es zu vermehrten Leerständen und damit niedrigeren Preisen für Immobilien kommen. Auch könnte es zu verminderter Nachfrage nach Mietflächen und damit zu einem nochmals erhöhten und längerfristigen Leerstandsrisiko kommen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung bzw. eine negative Entwicklung des deutschen Markts für industriell und logistisch genutzte Gewerbeimmobilien könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und damit die Ertragslage der Emittentin auswirken. Dies könnte wiederum die Fähigkeit der Emittentin ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblicher negativer Auswirkungen des Gewerbeimmobilienmarktes auf ihre Geschäftstätigkeit als „gering“ ein. Aufgrund der zurzeit herrschenden COVID-19 Pandemie und der vorgenannten möglichen negativen Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes wird jedoch nach Ansicht der Gesellschaft die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos verstärkt, so dass das Risiko als „mittel“ eingestuft wird.

#### **4.1.5. Die Immobilien der BENO Gruppe unterliegen einem Ankaufswert- und Bewertungsrisiko.**

Bei der Akquisition von Immobilien ist der Kaufpreis von entscheidender Bedeutung. Die Gruppe ist darauf angewiesen, weitere Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Bei der Bewertung von Immobilien bzw. Objektgesellschaften spielt eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die im Einzelfall teilweise subjektiv eingeschätzt werden müssen. Die beim Erwerb aufgestellten Annahmen und Prämissen könnten sich daher im Nachhinein ganz oder teilweise als unrichtig oder unzutreffend herausstellen.

Die BENO Gruppe führt vor jedem Ankauf einer Immobilie eine Due Diligence durch, um den Wert der jeweiligen Immobilie zu ermitteln. Darüber hinaus werden von der BENO Gruppe hauptsächlich Immobilien erworben, für die ein Wertgutachten erstellt wurde. Vereinzelt wird jedoch auf das Vorliegen eines solchen Wertgutachtens verzichtet. Erwerbsgrundlage ist in einem solchen Fall allein die von der BENO Gruppe durchgeführte Due Diligence. Die BENO Gruppe kann jedoch nicht ausschließen, dass bei einer Due Diligence einzelne wertbildende Faktoren falsch eingeschätzt werden. Weiterhin könnten sich entscheidende Bewertungsfaktoren, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bzw. der Due Diligence noch nicht voraussehbar waren, wie das Umfeld des Objektes, neue rechtliche Vorgaben etc. mit der Zeit entscheidend ändern. Ein Immobilienbewertungsgutachten ist darüber hinaus kein Garant dafür, dass der dargestellte Wert für ein Objekt tatsächlich zu erzielen ist; vielmehr stellt diese Bewertung nur eine momentane Entscheidungshilfe dar, die nicht unbedingt auf eine zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veränderte Marktsituation Bezug nimmt. Selbst bei Vorliegen eines Wertgutachtens kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Bewertung objektiv fehlerbehaftet ist. Problematisch könnten vor

allem Gutachten mit zu hoher Bewertung sein. Denn dies könnte zur Folge haben, dass das betreffende Objekt zu teuer angekauft wurde und im Nachhinein abgewertet werden müsste, was wiederum eine Ergebnisverschlechterung für die BENO Gruppe bedeuten würde.

Eine Abwertung von Immobilien der BENO Gruppe würde sich erheblich auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen der Gruppe auswirken. Da die einzelnen Immobilien zur Besicherung der jeweiligen Finanzierungsvereinbarungen dienen, könnte eine starke Abwertung einer Immobilie schlimmstenfalls ein Sonderkündigungsrecht des entsprechenden Kreditinstituts ermöglichen. Eine Sonderkündigung würde zur Beendigung des betroffenen Kreditverhältnisses führen. Sollte es der BENO Gruppe nicht gelingen, eine entsprechende anschließende neue Finanzierung zu finden, wäre sie u.U. gezwungen auf freie Eigenmittel zurückzugreifen.

Die Bindung finanzieller Mittel sowie eine Ergebnisverschlechterung innerhalb der Gruppe führt zu weniger Mittelzufluss bei der Emittentin und könnte deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Ankaufs- und Bewertungsrisiko für die Gruppe als „gering“ ein.

#### **4.1.6. Die Immobilien der BENO Gruppe unterliegen einem Altlastenrisiko**

Ein Soll-Kriterium für den Erwerb einer Immobilie durch die BENO Gruppe ist das Vorliegen eines Altlastengutachtens. Da es sich lediglich um ein Soll-Kriterium handelt, erwirbt die BENO Gruppe vereinzelt auch Immobilien ohne entsprechendes Altlastengutachten. In diesem Fall könnten mögliche Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sein. Selbst wenn ein solches Gutachten vorliegt, könnte dieses fehlerbehaftet sein. Daher trägt die BENO Gruppe das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind und dass sie im Zuge einer Beseitigung dieser Belastungen durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss der Haftung für Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen ist – wenn überhaupt – rechtlich nur eingeschränkt möglich. Inanspruchnahmen können sich u. a. auf gutachterliche Untersuchungen, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Säuberung von verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten.

Sollten bei erworbenen Immobilien aufgrund der vorgefundenen Gebäude- oder Bodenverhältnisse, etwa Belastungen der Bausubstanz, ein hoher Grundwasserstand oder ähnliches, zusätzliche Maßnahmen zur exakten Bestimmung der Problematik erforderlich machen, könnte dies zu entsprechenden Nachteilen, insbesondere zu zusätzlichen Kosten, Verzögerungen und schlechteren Vermietungs- und Verwertungsmöglichkeiten führen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden könnten.

Wenn die Kosten der Beseitigung der Altlast nicht über eine höhere Miete an die Mieter der betroffenen Immobilien weitergegeben können, wären diese von der Gruppe zu tragen. Dies würde wiederum zu niedrigeren Erträgen für die BENO Gruppe führen.

Selbst wenn die BENO Gruppe nicht selbst für die schädlichen Veränderungen verantwortlich wäre, könnten sich bestehende Regressansprüche gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer aus den verschiedensten Gründen als nicht durchsetzbar erweisen. Allein schon der

Verdacht, dass eine Bodenverunreinigung oder sonstige Altlasten vorhanden sein könnten, könnte selbst dann negative Folgen haben, wenn sich der Verdacht später als falsch herausstellt. Hierdurch könnten mögliche Interessenten schon frühzeitig vom Mietinteresse zurücktreten, wodurch es zur verspäteten Vereinnahmung oder sogar Ausfall geplanter Erträge kommen könnte.

Außerdem könnten sich in Bezug auf Altlasten Gesetze und Verordnungen ändern und zu einer Haftung für die Freisetzung weiterer bestimmter Stoffe führen. Die Gruppe könnte in Folge dazu gezwungen sein, für drohende zivil- oder strafrechtliche Folgen zusätzliche Rückstellungen zu bilden bzw. Zahlungen zu leisten, was wiederum zu niedrigeren Erträgen seitens der Gruppe und damit der Emittentin führen würde.

Die Emittentin schätzt das Risiko, mit Altlasten belastete Immobilien erworben zu haben bzw. zu erwerben als „gering“ ein.

#### **4.1.7. Eine etwaige partielle oder weitreichende Zerstörung von Immobilien kann zu Umsatzeinbußen führen.**

Eine Immobilie könnte teilweise oder vollständig durch Feuer, Explosion, Sabotage oder höhere Gewalt zerstört werden. Da eine etwaige großflächige Zerstörung auch die Zerstörung der Produktionsstätte des jeweiligen Mieters bedeuten würde, wäre ein solches Ereignis im schlimmsten Fall mit dauerhaften Produktionsausfällen für den Mieter verbunden, sodass dieser trotz bestehendem Versicherungsschutz ggfs. seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht mehr nachkommen könnte und es zu Mietausfällen bei der BENO Gruppe kommen würde. Darüber hinaus könnte die Instandsetzung der Immobilie mit unkalkulierbar hohen Kosten für die BENO Gruppe verbunden sein, die u. U. nicht vom Versicherungsschutz umfasst wären.

Die vorgenannten Risiken hätten stagnierende oder sogar rückläufige Mieteinnahmen innerhalb der Gruppe zu Folge, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken und deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblich nachteiliger Auswirkungen aufgrund der Zerstörung von Immobilien auf ihre Geschäftstätigkeit als „gering“ ein.

## **4.2. Rechtliche und regulatorische Risiken**

### **4.2.1. Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit Brandschutzauflagen**

Die behördlichen Auflagen für Brandschutz in Gebäuden haben sich in den letzten Jahren nicht nur wesentlich verändert, sondern verschärft und an Komplexität und Strenge zugenommen (Brandschutztüren, Notausgänge, Notfallpläne etc.). Damit erhöht sich auch das Risiko eines Verstoßes gegen diese Brandschutzauflagen trotz bestehenden Bestandsschutzes.

Eine bauliche Anlage genießt Bestandsschutz, sobald sie genehmigt und konform der Genehmigung errichtet wurde; außerdem, sofern sie zum Zeitpunkt der Errichtung der damaligen Genehmigung entsprach und nicht rechtswidrig verändert wurde. Neue Anforderungen können nur gestellt werden, wenn dies zur Abwehr von Gefahren für Leib und Leben unabdingbar ist. Dies muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Da die BENO Gruppe betriebsnotwendige Immobilien bzw. Anteile an dementsprechenden Projektgesellschaften erwirbt, handelt es sich bei den Gebäuden ausschließlich um Immobilien mit

Bestandsschutz und damit z.T. auch dessen lockernde Auswirkungen auf gesetzliche Brandschutzaufgaben.

Allerdings können Änderungen durch Umbau oder Nutzungsänderungen eines bestehenden Gebäudes (z.B. neuer Mieter) oder neue Regelungen bzw. Gesetze zum Verlust des bis dahin geltenden Bestandsschutzes führen. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob eine Abweichung von den geltenden Vorschriften zugelassen werden kann. Dies bedeutet, dass bei einer Immobilie der BENO Gruppe, die mit Bestandsschutz erworben wurde, gegebenenfalls neue, nicht unerhebliche Investitionen für die BENO Gruppe selbst entstehen könnten. Die BENO Gruppe könnte versuchen, die Kosten an den Mieter weiterzugeben, was jedoch nur bei reduzierter Miete gelingen könnte. Außerdem könnten die in Aussicht gestellten Investitionskosten wiederum die Attraktivität der betroffenen Gebäude für zukünftige Interessenten senken. Im Extremfall könnten sich der Umbau und die notwendigen Anpassungen an die Brandschutzaufgaben als zu teuer im Vergleich zu der erzielbaren Miete erweisen und eine Anschlussvermietung dauerhaft verhindern.

Dies hätte rückläufige Mieteinnahmen innerhalb der Gruppe zu Folge, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken und deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblich nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund einer Verschärfung der Brandschutzaufgaben als „mittel“ ein.

#### **4.2.2. Die BENO Holding AG ist als Holdinggesellschaft vom Geschäftserfolg ihrer Tochtergesellschaft BENO Immobilien GmbH und den Enkelgesellschaften abhängig**

Der Geschäftszweck der BENO Holding AG ist die Beteiligung an anderen Unternehmen im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind den Geschäftszweck zu fördern.

Da die BENO Holding AG selbst kein operatives Geschäft betreibt und sich der operative Geschäftsbetrieb ausschließlich in der Tochtergesellschaft, der BENO Immobilien GmbH und deren Beteiligungen vollzieht, kann die BENO ihren notwendigen Kapitalbedarf nur durch Gewinnausschüttungen der BENO Immobilien GmbH decken. Die BENO Immobilien GmbH hat am 26.09.2012 einen entsprechenden Gewinnabführungsvertrag mit der SK Immobilien GmbH abgeschlossen. Aufgrund des Vertrages ist die BENO Immobilien GmbH jedoch auch verpflichtet, entstehende Verluste bei der SK Immobilien GmbH auszugleichen. Sollte der Fall eintreten, dass die BENO Immobilien GmbH Verluste ausgleichen müsste, würde sich ein möglicher Jahresüberschuss der BENO Immobilien GmbH verringern, sodass es zu einer geringeren Gewinnausschüttung an die BENO Holding AG kommen würde. Im schlechtesten Fall würde die Ausschüttung vollständig ausfallen. Ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von Gewinnausschüttungen würde wiederum den Mittelzufluss der Gesellschaft verringern und deren Ertragslage verschlechtern.

Außerdem hat die Emittentin ihrer Tochtergesellschaft BENO Immobilien GmbH ein Darlehen in Höhe von EUR 5.000.000,00 gewährt. Aufgrund der Kapitalbeteiligung der BENO Holding AG handelt es sich hierbei um ein Gesellschafterdarlehen, das im Rahmen einer möglichen Insolvenz der BENO Immobilien GmbH immer nachrangig ist.

Aufgrund der Eigenschaft der Emittentin als Holdinggesellschaft besteht des Weiteren das Risiko einer eventuellen Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes, von Forderungswertberichtigungen und von fehlenden Erträgen aus Zinsvereinbarungen.

Im ungünstigsten Fall können die geschilderten Risiken den Fortbestand der Emittentin gefährden, so dass das zum Geschäftsbetrieb erforderliche Kapital nicht mehr vorhanden wäre. In diesem Fall könnte die Emittentin ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung in keiner Weise mehr nachkommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko, dass sie aufgrund ausbleibender Ausschüttungen in ihrem Fortbestand gefährdet wird, als „mittel“ ein.

#### **4.2.3. Die BENO Immobilien GmbH ist im besonderen Maße von der MS Industrie AG und der H2 Immobilienobjekte GmbH abhängig.**

Die BENO Immobilien GmbH, die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH haben am 14.03.2014 einen Asset Management Vertrag geschlossen. Vertragsinhalt ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios einschließlich der Geschäftsbesorgung der BENO Immobilien GmbH bzw. der BENO Gruppe. Dies bedeutet in der Praxis, dass die BENO Immobilien GmbH im Wesentlichen in den Strukturen der MS Industrie AG geführt wird und die Immobilienbewirtschaftung hauptsächlich in der Verantwortung der H2 Immobilienobjekte GmbH liegt. Der MS Industrie AG und der H2 Immobilienobjekte GmbH kommen damit als „Fund Advisors“ zentrale koordinierende Funktionen zum bewirtschaften des Portfolios zu. Sollten die MS Industrie AG und/oder die H2 Immobilienobjekte GmbH z.B. wegen erhöhten Arbeitsaufkommens oder aus anderen Gründen ihren vertraglichen Pflichten nicht zeitnah oder ordnungsgemäß nachkommen, könnten bspw. Mietverträge von der BENO Immobilien GmbH erst verspätet abgeschlossen und entsprechende Mieteinkünfte erst später vereinnahmt werden. Zudem könnte der Gruppe im Falle einer Beendigung des Asset Management Vertrags Know-How verloren gehen, welches möglicherweise kurz- und mittelfristig nicht oder nur zu höheren Kosten ersetzt werden könnte. Dies hätte rückläufige Mieteinnahmen innerhalb der Gruppe zur Folge, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken und deren Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko negativer Auswirkungen aufgrund ihrer Abhängigkeit von der MS Industrie AG und der H2 Immobilien GmbH als „gering“ ein.

#### **4.2.4. Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich nachteilig verändern**

Die BENO Gruppe erwirbt betriebsnotwendige Immobilien bzw. Anteile an entsprechenden Projektgesellschaften. Sofern die BENO Gruppe Immobilien direkt erwirbt oder mehr als 94 % der Anteile an einer solchen Projektgesellschaft erwirbt, fällt beim Erwerb der Gesellschaftsanteile Grunderwerbsteuer an.

Die BENO Immobilien GmbH erwirbt entweder sämtliche Anteile an einer Projektgesellschaft oder einen Anteil zwischen 89 % und 94 %, wie bspw. im Fall der SK Immobilien GmbH, München, der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, der MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, der Nottuln Objekt GmbH, Nottuln und der Hellweg Objekt GmbH, Witten, so dass für die Erwerbe keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Sollte sich die Gesellschaft egal aus welchem Grund entscheiden, nachträglich sämtliche Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften zu erwerben, würde dies innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ab dem ursprünglichen Erwerb der Gesellschaftsanteile zu einer entsprechenden Steuernachforderung führen.

Darüber hinaus ist die BENO Immobilien GmbH derzeit vorsteuerabzugsberechtigt. D. h., die BENO Immobilien GmbH macht die auf Waren oder Leistungen von anderen Unternehmen ihr oder ihren Tochtergesellschaften gegenüber in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer steuermindernd gegenüber dem Finanzamt geltend. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern, sodass die BENO Immobilien GmbH nicht mehr vorsteuerabzugsberechtigt wäre und es im schlechtesten Fall zu einer Nachzahlung von Mehrwertsteuer in nicht unerheblichem Umfang kommt oder die Gesellschaft zukünftig nicht mehr vorsteuerabzugsberechtigt ist, was dazu führen würde, dass sich Waren und Leistungen für die BENO Immobilien GmbH verteuern würden. Ebenfalls könnte sich eine mögliche Senkung des Umstellungsaufwands negativ auf die Versteuerung der BENO Gruppe auswirken.

Eine negative Veränderung der vorgenannten steuerlichen Rahmenbedingungen könnte sich negativ auf die Ertragslage der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Emittentin auswirken. Der hieraus resultierende geringere Mittelzufluss könnte die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen. Die Emittentin schätzt dieses Risiko jedoch als „gering“ ein.

### **4.3. Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin**

#### **4.3.1. Die Inhaberschuldverschreibung dient teilweise der Anschlussfinanzierung der im Jahr 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung der Emittentin**

Die Emittentin hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Von ihrem Wandlungsrecht haben im Jahr 2018 bereits einige Wandelanleihegläubiger in Höhe von TEUR 1.802 Gebrauch gemacht. Die übrigen Wandelanleihegläubiger erhalten im Rahmen des dieses Prospekts betreffenden Angebots die Möglichkeit ihre Wandelteilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Inhaberteilschuldverschreibung gegen Erhalt eines Aufschlags in Höhe von EUR 175,00 je Wandelteilschuldverschreibung zu tauschen. Die Höhe des tatsächlichen Emissionserlöses ist daher davon abhängig davon, wie viele Inhaber dieses Angebot annehmen. Sollten alle Inhaber der Wandelschuldverschreibung das Angebot zum Umtausch annehmen, würde der Emissionserlös, bei vollständiger Zeichnung der nicht getauschten Inhaberschuldverschreibungen, EUR 20.367.350,00 betragen. Sollte keiner der Wandelanleihegläubiger das Angebot annehmen, sind die verbleibenden Wandelschuldverschreibungen in Höhe von nominal TEUR 8.198 und der entsprechende Aufschlag in Höhe von insgesamt EUR 1.434.650 im April 2021 zur Rückzahlung fällig.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, mindestens Inhaberteilschuldverschreibungen im Wert von TEUR 9.632.650 zzgl. Emissionskosten zu platzieren, müsste sie Fremdkapital in entsprechender Höhe aufnehmen. Als Sicherheit könnten die Immobilien der BENO Gruppe dienen. Diese sind jedoch bereits mit Sicherheiten aus der jeweiligen Kaufpreisfinanzierung belastet, so dass pro Immobilie je nach Haltedauer im Portfolio nur ein geringer freier Sicherungsbetrag verfügbar wäre. Da in der aktuellen Situation eine restriktive Kreditvergabe bei den Geldinstituten zu verzeichnen ist, könnte es der Emittentin, insbesondere vor diesem Hintergrund nicht gelingen, einen entsprechenden Kredit zu angemessenen Bedingungen zu erhalten. Dies könnte auch durch die feste zeitliche Vorgabe, dass die Geldmittel im April 2021 zur Verfügung stehen müssen, noch erschwert werden. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, einen Emissionserlös in entsprechender Höhe ganz oder teilweise zu vereinnahmen, würde nicht nur die Rückzahlung der Wandelanleihe 2014, sondern auch die Möglichkeit der Emittentin ihren Verpflichtungen aus der

Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, entfallen und dies schlimmstenfalls den Fortbestand der Gruppe gefährden und damit für die Anleihegläubiger den Totalausfall ihres eingesetzten Geldes bedeuten.

Die Emittentin schätzt dieses Risiko aufgrund des möglichen hohen Schadensausmaßes als „hoch“ ein.

#### **4.3.2. Die BENO Gruppe ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarkts insgesamt sowie ggf. von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen und -bedingungen abhängig.**

Die Finanzierung der Immobilienprojekte der BENO Gruppe erfolgt überwiegend über Fremdkapital. Die BENO Gruppe ist daher von der Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig.

Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass sich – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19 Pandemie – nach Einschätzung der BENO Gruppe die Finanzierungsmöglichkeiten verschlechtert haben. Darüber hinaus wird bereits seit längerem der deutsche Immobilienmarkt durch ein sehr niedriges Zinsniveau begünstigt.

Da die mit der BENO Immobilien GmbH bzw. den Projektgesellschaften bestehenden Kreditverträge überwiegend langfristig und mit einer festen Verzinsung abgeschlossen sind, würde sich ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus nicht unmittelbar auf die bestehenden Projekte auswirken. Jedoch könnte die BENO Gruppe gezwungen sein, bei der Aufnahme neuer Kredite bzw. der Verlängerung bestehender Kredite erheblich höhere Zinsaufwendungen zu tragen als ursprünglich geplant. Weiterhin könnte das jeweilige Finanzierungsinstitut möglicherweise die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen sowie eine erhebliche Sondertilgung verlangen oder nach Ablauf des Finanzierungsfestschreibungszeitraums Darlehen nicht verlängern. In der Folge würde dies bedeuten, dass Darlehen durch eine anderweitige Kreditaufnahme zurückzuzahlen wären. Eine anderweitige Kreditaufnahme könnte sich aber als sehr schwierig darstellen und im schlimmsten Fall mit für die BENO Gruppe sehr ungünstigen Kreditbedingungen und sonstigen negativen Vertragsbestandteilen ausgestattet sein. Dies würde einerseits die Kosten innerhalb der Gruppe erhöhen und andererseits die Erträge schmälern. Der geringere Mittelzufluss könnte wiederum die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, schmälern.

Da die bestehenden Kreditverträge überwiegend langfristig und mit einem Festzins abgeschlossen wurden, schätzt die Emittentin die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risiko jedoch als „gering“ ein.

#### **4.4. Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und/oder der Zulassung der Wertpapiere zum Handel**

##### **4.4.1. Risiken in Bezug auf den Handel der Wertpapiere**

Generell haben Wertpapiermärkte in den letzten Jahren deutliche Preis- und Umsatzenschwankungen erfahren. In jüngster Zeit hat insbesondere auch die COVID-19 Pandemie zu dramatischen Kurseinbrüchen an den Finanzmärkten sowie zu stark schwankenden Kursverläufen und damit zu erheblichen Vermögensschäden bei vielen Anlegern geführt (Quelle: Manager Magazin, Dax stürzt, Dow Jones schwankt stark, Abrufdatum: 20.10.2020).

Auch nach der geplanten Notierungsaufnahme in den Freiverkehr an der Börse München könnte der Kurs der Inhaberschuldverschreibung der Emittentin aus vielfältigen Gründen erheblich schwanken, und zwar insbesondere infolge schwankender tatsächlicher oder von der Gesellschaft prognostizierter Ergebnisse, schwankender Zinssätze am Kapitalmarkt, geänderter Gewinnprognosen, der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysen oder veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen.

Darüber hinaus besteht aufgrund der geplanten Notierung im Freiverkehr und dem relativ geringen Emissionsvolumen das Risiko, dass die Inhaberteilschuldverschreibungen nur eingeschränkt gehandelt werden und es zu einem engen Markt mit geringer Liquidität kommt. Dies kann dazu führen, dass Inhaber der Schuldverschreibungen diese im Falle eines Veräußerungswunsches nicht, nicht unmittelbar oder nur mit deutlichen Preisabschlägen veräußern können.

Die Emittentin schätzt dieses Risiko als „gering“ ein.

#### **4.4.2. Risiken im Zusammenhang mit der Notierung im Freiverkehr**

Da eine Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung der BENO in den Freiverkehr der Börse München nicht einer Börsennotierung an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) entspricht, gelten wichtige Anlegerschutzbestimmungen für organisierte Märkte nicht. Für einen potenziellen Käufer ist es daher schwierig, sich ein umfassendes Bild von der Lage der Emittentin zu machen. Investoren sollten sich daher des erhöhten Risikos einer Anlage in die Inhaberschuldverschreibung der BENO im Freiverkehr der Börse München bewusst sein.

Sollte die Inhaberschuldverschreibung vom Handel an der Börse München ausgeschlossen werden und die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung nicht an einer anderen Börse erfolgen, könnten Anleihegläubiger ihre Inhaberteilschuldverschreibungen nicht oder nur schwer handeln, müssten evtl. Preisabschläge in Kauf nehmen und dadurch einen wesentlichen finanziellen Nachteil erleiden.

Die Emittentin schätzt dieses Risiko als „gering“ ein.

#### **4.5. Risiken aus der Beschaffenheit der Wertpapiere**

##### **4.5.1. Der Erwerb der Wertpapiere beinhaltet für den Anleger ein „Semi-Blind-Pool“ Risiko**

Die Emittentin beabsichtigt bis zu EUR 18.522.350,00 des Emissionserlöses zur Finanzierung von Objektankäufen im Rahmen des geplanten Unternehmenswachstums der BENO Gruppe zu verwenden. Konkrete Pläne zum Erwerb bestimmter Immobilien gibt es zum Prospektdatum jedoch nicht. Eine Investition in die Inhaberschuldverschreibung hat daher einen „Semi-Blind-Pool“ Charakter, da der Anleger nicht weiß, für welche konkreten Immobilienobjekte bzw. Objektgesellschaften die Emittentin den Emissionserlös tatsächlich verwenden wird. Dem Anleger ist lediglich der für den Ankauf eines Projektes zugrundeliegende Kriterienkatalog der BENO Gruppe bekannt. Eine endgültige Zusammensetzung des Immobilienportfolios steht noch nicht fest und kann daher vom Anleger vor seiner Entscheidung in die Wertpapiere der BENO zu investieren, nicht geprüft werden. Es könnte daher sein, dass das Management der BENO Gruppe den Emissionserlös in einer Weise verwendet, die den Vorstellungen des Anlegers nicht entspricht und die, hätte der Anleger diese Entscheidungen vorab gekannt, zu einer anderen Investitionsentscheidung seitens des Anlegers geführt hätte.

Die Emittentin schätzt dieses Risiko als „mittel“ ein.

#### **4.5.2. Risiken in Bezug auf die Besicherung der Anleihe**

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen sowie der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung sind, soweit sie die zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, unbesichert. Die auf einem Treuhandkonto zu hinterlegenden Barmittel in Höhe einer halbjährlichen Zinszahlung sichern lediglich die aktuelle Zinsperiode ab. Eine darüberhinausgehende Besicherung ist nicht vereinbart.

Dies bedeutet, dass insoweit der Nominalwert der Inhaberschuldverschreibung die zur Verfügung gestellten Sicherheit übersteigt, diese eine nicht nachrangige, unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin darstellt, welche im Falle wirtschaftlicher Schwierigkeiten oder gar einer Insolvenz der Gesellschaft für Anleihegläubiger im Extremfall zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals bzw. einer allenfalls geringen Zahlung auf ihre Ansprüche aus den Inhaberschuldverschreibungen führen kann.

Die Emittentin schätzt ein mögliches Verlustrisiko für den Anleger, da die Anleihe nicht in voller Höhe besichert ist, als „mittel“ ein.

#### **4.5.3. Risiko aus Marktzinsänderungen**

Die Inhaberschuldverschreibung ist bis zur Rückzahlung festverzinslich. Der Zinssatz der Inhaberschuldverschreibung beträgt 5,3 % p. a. Daher passt sich der Zinssatz nicht den Zinsentwicklungen an den Finanzmärkten an. Innerhalb der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung von 7 Jahren können sich infolge einer generellen Erhöhung des Zinsniveaus Verbesserungen der mit anderen Anlagen erzielbaren Renditen ergeben. Die Inhaberschuldverschreibung würde dann im Vergleich zu anderen Anlagen an Attraktivität verlieren.

Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt darüber hinaus dem Risiko, dass sich der Kurs für Wertpapiere aufgrund einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze am Kapitalmarkt (Marktzins) ändert. Eine Änderung des Zinsniveaus führt auch bei festverzinslichen Wertpapieren zu Kursänderungen, nur in entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt typischerweise der Preis festverzinslicher Inhaberschuldverschreibungen bis der Effektivzins dieser Inhaberschuldverschreibungen ungefähr dem Marktzins vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn der Marktzins fällt, steigt wiederum typischerweise der Preis festverzinslicher Inhaberschuldverschreibungen. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Inhaberschuldverschreibung auswirken können und dies im Falle eines Verkaufs der Inhaberschuldverschreibung vor Ende der Laufzeit zu Verlusten führen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko wegen des derzeitigen niedrigen allgemeinen Marktzinsniveaus und einem Zinssatz von 5,3 % der Inhaberschuldverschreibung der Emittentin als „gering“ ein.

#### **4.5.4. Risiken aus Mehrheitsbeschlüssen der Anleihegläubigerversammlung**

Das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sieht vor, dass die Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen vornehmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. Dies bedeutet, dass ein Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt ist, durch die

Gläubigerversammlung überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters kann darüber hinaus dazu führen, dass ein Anleihegläubiger ganz oder teilweise die Möglichkeit verliert, seine Rechte gegenüber der Emittentin unabhängig von anderen Gläubigern geltend zu machen und durchzusetzen. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der zu einem Rechtsverlust der Anleihegläubiger führt, kann negative Auswirkungen auf den Wert der Inhaberschuldverschreibung und dessen Realisierbarkeit haben.

Der Eintritt dieses Risikos wird, da die Anleihegläubigerversammlung grundsätzlich die Interessen aller Anleihegläubiger vertritt, von der Emittentin als „gering“ eingeschätzt.

#### **4.5.5. Die Inhaberschuldverschreibung vermittelt keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung**

Die Inhaberschuldverschreibung vermittelt keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Darüber hinaus bestehen keine Rechte auf Beteiligung am Unternehmensergebnis sowie eingeschränkte und ggfs. nur durch eine Mehrheit der Anleihegläubiger durchsetzbare Auskunftsrechte.

Die Entstehung eines Schadens aufgrund der fehlenden unternehmerischen Beteiligung wird von der Emittentin als „gering“ eingeschätzt.

#### **4.5.6. Risiko aus Neuverschuldung**

Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig mit der Inhaberschuldverschreibung aufnehmen darf. Diese Neuverschuldung kann mit der Inhaberschuldverschreibung gleichrangig oder ihr gegenüber sogar vorrangig sein. Für die Anleger besteht folglich das Risiko, dass eine Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital der Emittentin die Fähigkeit zur Zinszahlung und den Rückzahlungsanspruch im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der BENO beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt den Eintritt dieses Risikos als „gering“ ein.

#### **4.5.7. Risiko aus möglichen vorrangigen Ansprüchen im Falle der Insolvenz/Liquidation**

Die in diesem Prospekt beschriebene Inhaberschuldverschreibung samt Zinszahlungen, stellt insoweit der Nominalwert der Inhaberteilschuldverschreibungen die zur Verfügung gestellten Sicherheit übersteigt, unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird. Aus diesem Grund besteht für Investoren im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der BENO das Risiko, dass sie erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich besicherter Ansprüche anderer Gläubiger, beispielsweise von Kreditinstituten, bedient werden. Dies könnte zu einem partiellen bis hin zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlagen und der Zinsen führen.

Die Emittentin schätzt dieses Risikos aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit einer Insolvenz der BENO Gruppe als „gering“ ein.

#### **4.5.8. Risiken aus fehlender Einlagensicherung**

Die in diesem Prospekt beschriebene Inhaberschuldverschreibung unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Darüber hinaus kann die Emittentin nicht garantieren oder Gewähr dafür geben, dass sie ihre wirtschaftlichen Ziele erreicht und sich ihre Erwartungen erfüllen. Die Gesellschaft muss im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmaßnahmen ausreichend liquide Mittel generieren, um ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachkommen zu können. Im ungünstigsten Fall kann deshalb eine Insolvenz der Emittentin nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Bei einer Insolvenz würde das Vermögen der BENO verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. In diesem Fall bestünde für die Anleger das Risiko, dass sie ihr eingesetztes Kapital sowie etwaige Zinsansprüche teilweise oder sogar ganz verlieren.

Die Emittentin schätzt das eigene Insolvenzrisiko und damit die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als „gering“ ein.

## **5. Unternehmensführung**

### **5.1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management**

#### **5.1.1. Vorstand**

Herr Florian Renner ist alleiniger Vorstand der BENO. Der Vorstand ist am Sitz der Gesellschaft geschäftsansässig.

Herr Florian Renner ist Aufsichtsratsvorsitzender der eventa AG, Seeshaupt; Aufsichtsratsvorsitzender der L-Konzept Holding AG, Leipzig; Aufsichtsratsvorsitzender der aifinyo AG, Dresden; Aufsichtsrat der Erlebnis Akademie AG, Bad Kötzting; Verwaltungsrat der AHUG Betriebs AG, Forch; Verwaltungsrat der AHUG Holding AG, Forch; Geschäftsführer der Verwaltung F.M.S. Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH und Liquidator der APAN Consult Apparate- und Anlagenbau GmbH i.L., München.

#### **5.1.2. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der BENO besteht aus drei Mitgliedern:

Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender)

Dr. Andreas Aufschnaiter (stellvertr. Vorsitzender)

Christian Dreyer

Tabelle B 5.1.2 führt weitere Informationen zu den derzeitigen Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft auf.

Organfunktion bei der Gesellschaft	Aufsichtsratsvorsitzender	Stellvert. Aufsichtsratsvorsitzender	Aufsichtsratsmitglied
Name	Dr. Martin Kapitza	Christian Dreyer	Dr. Andreas Aufschneider
Geschäftsanschrift	Maximilianstraße 21 80539 München	Dreyer Ventures & Management GmbH Petersbrunnstraße 13, 5020 Salzburg, Austria	Brienner Straße 7 80333 München
Wichtigste Tätigkeiten, die sie neben der Tätigkeit bei der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind.	<p><b>Bestehende Mandate:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf</li> <li>• persönlich haftender Gesellschafter der Heintz &amp; Co. KG, München</li> <li>• persönlich haftender Gesellschafter der Heintz &amp; Co. KG für Beteiligungen, München</li> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der Amicitia Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin</li> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der City Objekte München GmbH, München</li> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der City Objekte Bayern GmbH, München</li> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der OREST Immobilienholding GmbH, München</li> <li>• Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der COB Grund GmbH, München</li> <li>• Geschäftsführer und Gesellschafter der BHB Immobilien-Verwaltungs GmbH, Königsdorf</li> </ul>	<p><b>Bestehende Mandate:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer und Gesellschafter der Dreyer Ventures &amp; Management GmbH, Salzburg, Österreich</li> <li>• Aufsichtsratsvorsitzender der Aurelius Equity Opportunities KGaA, Grünwald</li> <li>• Aufsichtsrat der Gemeinnützige Salzburger Landeskliniken Betriebs GmbH, Salzburg, Österreich</li> </ul>	<p><b>Bestehende Mandate:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstandsmitglied der MS Industrie AG, München</li> <li>• Geschäftsführer der GCI BridgeCapital GmbH, München</li> <li>• Geschäftsführer der MS Enterprise Group GmbH, München</li> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der Your Family Entertainment AG, München</li> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der Wolf tank Adisa Holding AG, Innsbruck, Österreich</li> <li>• Verwaltungsrat der Frener &amp; Reifer GmbH, Brixen, Italien</li> </ul>

Tabelle B 5.1.2: Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern

## 6. Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren

### 6.1. Historische Finanzinformationen

Im Zusammenhang mit historischen Finanzinformationen wird auf Teil H. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts verwiesen, der den Jahreskonzernabschluss der BENO Holding AG nach IFRS für das Geschäftsjahr 2019 und den Einzelabschluss der BENO Holding AG nach HGB für das Geschäftsjahr 2019 enthält.

Die genannten Abschlüsse wurden durch die Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

#### 6.1.1. Geprüfte historische Finanzinformationen des letzten Geschäftsjahres

Die nachfolgenden Unterlagen finden sich in Teil H „Historische Finanzinformationen“ im Anhang zu diesem Prospekt:

- Konzerngesamtergebnisrechnung der BENO Holding AG für das Geschäftsjahr 2019 (IFRS)
- Konzernbilanz zum 31.12.2019 (IFRS)
- Auszug aus dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019 (IFRS)
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS)
- Bilanz der BENO Holding AG zum 31.12.2019 (Einzelabschluss) (HGB)
- Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss) (HGB)
- Auszug aus Anhang für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss) (HGB)
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Einzelabschluss) (HGB)

#### 6.1.2. Änderung des Bilanzstichtages

Eine Änderung des Bilanzstichtages hat nicht stattgefunden.

#### 6.1.3. Rechnungslegungsstandards

Die Finanzinformationen wurden nach IFRS (Konzernabschluss) und HGB (Einzelabschluss) erstellt.

#### 6.1.4. Änderung des Rechnungslegungsrahmens

Die Emittentin beabsichtigt keine Änderung des Rechnungslegungsrahmens.

#### 6.1.5. Nationale Rechnungslegung

Der nach nationalen Rechnungslegungsstandards erstellte Einzelabschluss der BENO Holding AG wurde nach HGB erstellt und enthält Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie im Anhang Angaben zu den Rechnungslegungsstandards.

#### 6.1.6. Konsolidierte Abschlüsse

Die Emittentin erstellt einen konsolidierten Konzernabschluss auf Ebene der BENO Holding AG unter Einbeziehung der in Teil B 3.3.1a genannten (mittelbaren) Tochtergesellschaften. Auf diesen Abschluss wird Bezug genommen.

#### **6.1.7. Alter der Finanzinformationen**

Der letzte vorliegende Einzelabschluss sowie Konzernjahresabschluss, jeweils vom 31.12.2019, ist zum Prospektdatum nicht älter als 18 Monate.

#### **6.2. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

Die Emittentin hat seit dem 31.12.2019 keine viertel- oder halbjährlichen Finanzinformationen veröffentlicht.

#### **6.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen**

##### **6.3.1. Bestätigungsvermerk der historischen jährlichen Finanzinformationen**

Der Jahresabschluss nach HGB und der Konzernjahresabschluss nach IFRS wurden von der RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (Olgastraße 86, 70180 Stuttgart) geprüft und am 12.05.2020 bzw. am 28.08.2020 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist selbstständiges Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

##### **6.3.2. Sonstige von Abschlussprüfern geprüfte Informationen**

Über den Einzelabschluss und den Konzernjahresabschluss hinaus wurde der vorliegende Wertpapierprospekt bzw. die darin enthaltenen Angaben seitens der Abschlussprüfer der Emittentin nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

##### **6.3.3. Quellenangabe von ungeprüften Finanzinformationen**

Es wurden keine ungeprüften Finanzinformationen in den Wertpapierprospekt aufgenommen.

#### **6.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten**

Seit dem Zeitpunkt des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2019 sind bei der Emittentin bzw. der Gruppe keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage eingetreten.

### **7. Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern**

#### **7.1. Hauptaktionäre**

Als Hauptaktionärin hält die GCI Management Consulting GmbH, München, 1.270.500 Aktien. Dies entspricht 41,14 % des Grundkapitals der Emittentin. Darüber hinaus hält kein einzelner Aktionär über 25 % der Aktien der Gesellschaft.

Aktionäre	Anzahl Stimmrechte	% Stimmrechte
GCI Management Consulting GmbH	1.270.500	41,14 %
MS Industrie AG	516.120	16,71 %
H2 Immobilienobjekte GmbH	459.690	14,88 %
Little Rock Business Corp	442.860	14,34 %
Andere	399.300	12,93 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.088.470</b>	<b>100,00 %</b>

Tabelle B 7.1. Wesentliche Aktionäre

### 7.1.1. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse des Emittenten

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt satzungsgemäß eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Kein Aktionär hält mehr als 50 % der Geschäftsanteile. Damit kommt keinem Aktionär ein beherrschender Einfluss zu.

### 7.1.2. Änderungen in der Beherrschung

Es bestehen keine Vereinbarungen, die der Gesellschaft bekannt sind, die in Zukunft zu einer Änderung der Beherrschung führen könnten.

## 7.2. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe ausgewirkt haben oder in Zukunft auswirken könnten, bestehen nicht.

## 7.3. Verwaltungs-, Leistungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management – Interessenskonflikte

Herr Dr. Martin Kapitza ist Aufsichtsratsvorsitzender der BENO und Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der H2 Immobilienobjekte GmbH. Die H2 Immobilienobjekte GmbH hält wiederum 14,88 % der Aktien der BENO sowie 10,1 % der Geschäftsanteile an einer mittelbaren Tochtergesellschaft der Emittentin, der Hellweg Objekt GmbH und 0,1 % der Geschäftsanteile an einer mittelbaren Tochtergesellschaft der Emittentin, der Kranich Real Estate B.V.. In der Doppelrolle von Herrn Martin Kapitza als Aufsichtsratsvorsitzender der Emittentin einerseits und mittelbarer Gesellschafter mittelbarer Tochtergesellschaften der Emittentin andererseits, könnte ein potenzieller Interessenskonflikt angelegt sein. So könnte z. B. das Interesse eines mittelbaren Gesellschafters einer Objektgesellschaft in einer hohen Gewinnausschüttung liegen, während das Interesse eines Aufsichtsratsvorsitzenden und die damit verbundenen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber darin bestehen kann, das Kapital in der BENO Gruppe zu halten, mithin eine niedrige Gewinnausschüttung vorzunehmen, um z. B. zukünftiges Wachstum oder die Tilgung von Verbindlichkeiten zu finanzieren.

Herr Dr. Andreas Aufschnaiter ist Mitglied des Aufsichtsrats der BENO und Aktionär und Vorstand der MS Industrie AG. Die MS Industrie AG hält wiederum 16,7 % der Aktien der BENO sowie 6 % der Geschäftsanteile an einer mittelbaren Tochtergesellschaft der Emittentin, der SK Immobilien GmbH. In der Doppelrolle von Herrn Dr. Andreas Aufschnaiter als Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin einerseits und Vertreter eines mittelbaren Gesellschafters einer Tochtergesellschaft der Emittentin, könnte ein potenzieller Interessenskonflikt angelegt sein. Auch in diesem Fall könnte das Interesse eines mittelbaren Gesellschafters einer Objektgesellschaft in einer hohen Gewinnausschüttung liegen, während das Interesse eines Aufsichtsratsmitglieds und die damit verbundenen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber darin bestehen kann, das Kapital in der BENO Gruppe zu halten, mithin eine niedrige Gewinnausschüttung vorzunehmen, um z. B. wiederum zukünftiges Wachstum oder die Tilgung von Verbindlichkeiten zu finanzieren.

Der Vorstand der BENO, Herr Florian Renner, ist seit 2006 bei der GCI Management Consulting GmbH tätig. Die GCI Management Consulting GmbH ist wesentliche Aktionärin der BENO. Die GCI Management Consulting GmbH wurde von der BENO Holding AG mit Unterstützungsleistungen im Rahmen der Erstellung des Wertpapierprospektes beauftragt. Herr Renner, als Mitarbeiter der GCI Management Consulting GmbH, ist maßgeblich für die Durchführung des Billigungsverfahrens bei der BaFin verantwortlich. In der Doppelrolle von Herrn Florian Renner als Vorstand der Emittentin einerseits und Angestellter einer wesentlichen Aktionärin der Emittentin andererseits könnte ein potenzieller Interessenkonflikt angelegt sein. So könnte das Interesse eines Vorstands darin bestehen, das Kapital in der Gesellschaft zu halten, während das Interesse einer Aktionärin der Gesellschaft darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der GCI Management Consulting GmbH oder von einem verbundenen Unternehmen der GCI Management Consulting GmbH bezogen werden sollte, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Dann würden bei der BENO mögliche Kostensenkungspotenziale nicht ausgeschöpft werden. Ferner kann es zu Interessenkonflikten bezüglich des Umgangs mit sensiblen Informationen und Geschäftsgeheimnissen kommen.

#### **7.4. Wichtige Verträge**

Am 14.03.2014 haben die BENO Immobilien GmbH als Auftraggeber und die MS Industrie AG sowie die H2 Immobilienobjekte GmbH gemeinschaftlich als Auftragnehmer einen Asset Management Vertrag geschlossen. Die Aufgabe der Auftragnehmer ist die umfassende Betreuung des Immobilienportfolios (Asset Management) einschließlich der Geschäftsbesorgung der BENO Immobilien GmbH sowie den Unternehmen der BENO Gruppe. Asset Management und Geschäftsbesorgung sollen so umfänglich sein, dass die Mitwirkung des Auftraggebers sich auf die von diesem zu treffenden unternehmerischen Entscheidungen und auf Sonderfälle konzentrieren kann. Nicht zu den Aufgaben der Auftragnehmer gehört die Hausverwaltung und die Finanzbuchhaltung der einzelnen Unternehmen der BENO Gruppe. Die feste Vertragslaufzeit ist vom 01.04.2014 bis zum 31.12.2021. Der Vertrag wandelt sich nach Ablauf der vorgenannten festen Vertragslaufzeit in einen unbefristeten Vertrag um und kann dann durch die Parteien mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden, erstmals mit Wirkung zum 31.03.2022. Die Vergütung für die Leistungen der Auftragnehmer nach diesem Vertrag bestimmt sich wie folgt: a) 5 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios bis zu EUR 2 Mio., b) 4 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios zwischen EUR 2 Mio. und EUR 4 Mio., c) 3 % der Ist-Netto-Mieterlöse des Immobilienportfolios ab EUR 4 Mio. Alle Entgelte sowie zu erstattende Kosten und Auslagen

verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung kann von den Auftragnehmern monatlich in Höhe von erwarteten Abschlagsbeträgen in Rechnung gestellt bzw. abgerechnet werden. Am Ende des Geschäftsjahres wird von den Auftragnehmern die Höhe der Vergütung auf Basis der Ist-Netto-Mieterlöse erstellt und allfällige Differenzen zur Summe der monatlichen Abschlagszahlungen an den Auftraggeber nachbelastet oder diesem gutgeschrieben und auf das neue Jahr angerechnet.

Ansonsten wurden von Unternehmen der BENO Gruppe keine wesentlichen Verträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abgeschlossen, die eine Bestimmung enthalten, der zufolge ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung eingeht oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Gruppe von wesentlicher Bedeutung ist.

## 8. Verfügbare Dokumente

Folgende Unterlagen können auf der Homepage der Emittentin ([www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de)) während der Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospekts eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- Anleihebedingungen
- Geprüfter Konzernjahresabschluss der BENO Holding AG (IFRS) für das Geschäftsjahr 2019 nebst Bestätigungsvermerk
- Geprüfter Einzeljahresabschluss der BENO Holding AG (HGB) für das Geschäftsjahr 2019 nebst Bestätigungsvermerk

## Teil C WERTPAPIERBESCHREIBUNG

### 1. Modalitäten und Bedingungen

#### 1.1. Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren

##### 1.1.1. Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit der International Security Identification Number (ISIN) DE000A3H2XT2. Die Wertpapierkennnummer (WKN) der Inhaberschuldverschreibung lautet A3H2XT.

##### 1.1.2. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die Inhaberschuldverschreibungen werden auf Basis deutscher Rechtsvorschriften geschaffen.

##### 1.1.3. Namens- oder Inhaberpapiere, Stückeform oder stückelos

Bei der Inhaberschuldverschreibung handelt es sich um auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00.

Die Inhaberschuldverschreibung wird in einer Globalurkunde verbrieft. Die Globalurkunde der Inhaberschuldverschreibung wird bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, hinterlegt.

##### 1.1.4. Währung der Wertpapieremission

Die Inhaberschuldverschreibung der BENO Holding AG wird in EURO ausgegeben.

##### 1.1.5. Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur des Emittenten im Fall einer Insolvenz

Insoweit der Nominalwert der Inhaberteilschuldverschreibungen die zur Verfügung gestellten Sicherheit übersteigt, stellen diese unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten und ausstehenden Kapitals am Ende der Laufzeit, sofern die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht vorher gekündigt wurden, der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus der Schuldverschreibung zustehenden Zahlungsansprüche einschließlich etwaiger Verzugszinsen werden wie folgt teilweise besichert:

- a. Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (die „Barsicherheit“) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „Einbehalt“) auf ein zugunsten der Emittentin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto
- b. Abgabe eines selbstständiges Garantieversprechens der BENO Holding AG, Starnberg,

Bei Begebung der Anleihe wird von der Emittentin ein Betrag in Höhe von 2,65 % des tatsächlich gezeichneten Emissionsvolumens für die Ansprüche der Anleihegläubiger auf ein Konto des Treuhänders zur Sicherung der Zinsansprüche und allen weiteren Ansprüchen aus der Anleihe übertragen.

Die Barsicherheit in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Emissionserlöses soll primär zur Absicherung der Zinsansprüche der Anleihegläubiger dienen, kann aber auch für die Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibung verwendet werden. Der Einbehalt in Höhe von EUR 50.000,00 soll als Rücklage für die Kosten des Treuhänders im Rahmen einer möglichen Verwertung der Sicherheiten dienen. Der Einbehalt und die Barsicherheit dürfen für die letzte Zins- und Tilgungszahlung auf die Anleihe verwendet werden.

Im Rahmen eines selbstständigen Garantieversprechens hat sich die Gesellschaft gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, dass folgende Punkte während der Laufzeit der Anleihe eingehalten werden:

- Einhaltung der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie des Gesellschaftsvertrags der BENO Immobilien GmbH sowie deren jeweiligen Geschäftsordnungen,
- Einhaltung der Bestimmungen des Treuhandvertrags der Gesellschaft mit dem Treuhänder
- Verkauf von Immobilien im Eigentum der Objekt-Gesellschaften nur, wenn der Veräußerungspreis für die Immobilie höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Immobilien abzüglich mitverkaufter Verbindlichkeiten ist oder (Teil-)Verkauf von Objektgesellschaften, wenn deren Verkaufspreis höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers ist, der Treuhänder über den Verkauf informiert wird und diesem die entsprechenden Gutachten übergeben werden, und
- Vorschlag einer Dividendenzahlung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr durch die Gesellschaft, nur wenn der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das abgelaufenen Geschäftsjahr eine Eigenkapitalquote von mehr als 30 % ausweist.

Bei einem Verstoß gegen die einzelnen Punkte der Garantieerklärung kann die Gesellschaft schadensersatzpflichtig werden.

#### **1.1.6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Die Rechtsgrundlage für Schuldverschreibungen auf den Inhaber bilden §§ 793 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Der Inhaber einer Schuldverschreibung hat gemäß § 793 BGB Anspruch auf die Leistung nach Maßgabe des Versprechens. Der Inhalt von Schuldverschreibungen ist jedoch gesetzlich nicht näher geregelt und ergibt sich vorliegend aus nachfolgenden Inhaberschuldverschreibungsbedingungen. Die Inhaberteilschuldverschreibungen gewährend den Anleihegläubigern das Recht auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit und die fristgerechte halbjährliche Zahlung der Zinsen in Höhe von 5,3 % p. a. auf den Nennbetrag je Inhaberteilschuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000,00.

\*\*\*\*\*

**BENO Holding AG**

**Starnberg**

**Anleihebedingungen**

**der**

**Inhaberschuldverschreibung 2020/2027**

**(„5,3 % BENO Holding AG 20/27“)**

**WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2**

**§ 1**

**Nennbetrag / Verbriefung / Emissionsvolumen**

1. Die BENO Holding AG, Starnberg, Deutschland (die „**Emittentin**“), begibt eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) verbrieft in auf den Inhaber lautenden und unter sich gleichberechtigten, bis zu einer Gesamtzahl von 30.000 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend) (die „**Anleihe**“ oder die „**Schuldverschreibung**“).
2. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaberdauerglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, („**Clearstream AG**“) hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus der Schuldverschreibung erfüllt sind. Effektive Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Ein Einzelverbriefungsanspruch besteht insoweit nicht.
3. Den Inhabern eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde (die „**Anleihegläubiger**“) stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts (§ 17) und der maßgeblichen Regeln und Bestimmungen der Clearstream AG übertragen werden können.

**§ 2**

**Status**

Insoweit der Nominalwert der Schuldverschreibung und die nach diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin gemäß § 7 zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, stellen die Inhaberteilschuldverschreibungen unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im gleichen Rang stehen, sofern diesen nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

**§ 3**

**Umtauschfrist, Zeichnungsfrist, Verzinsung**

1. Im Zeitraum vom 09.11.2020 bis 20.11.2020 erhalten die Inhaber die Wandelschuldverschreibung der BENO Holding AG mit der WKN A11QP9/ ISIN DE000A11QP91, die das Wandelrecht der Wandelschuldverschreibung nicht ausgeübt haben, das Recht durch Hingabe dieser Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und Erhalt eines zusätzlichen Betrages in Höhe von EUR 175,00 je Wandelteilschuldverschreibung diese in eine neue Inhaberteilschuldverschreibung der BENO HOLDING AG mit der WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2 im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zu tauschen (das „Umtauschangebot“). Das Umtauschangebot wird gemäß § 12 separat bekannt gemacht.
2. Der Zeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Zeichnungsangebote abzugeben, beginnt am 16.11.2020 und endet am 27.11.2020 um 15:00 Uhr (die „Zeichnungsfrist“).
3. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der im Wege der Platzierung eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen übersteigt. Im Falle einer Überzeichnung endet die Zeichnungsfrist mit dem Tag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist.
4. Die Zuteilung der eingegangenen Zeichnungsangebote wird nach Ermessen der Emittentin festgelegt.
5. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden vom 30.11.2020 (der „Begebungstag“) an mit jährlich 5,3 % vom entsprechenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 30. Mai und 30. November eines jeden Jahres während der Laufzeit zahlbar (der „Fälligkeitstag“). Der Zinslauf der Schuldverschreibung endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Tilgung fällig wird (und zwar auch dann, wenn die Leistung gemäß § 193 BGB später als am Fälligkeitstag bewirkt wird).
6. Falls Zinsen für weniger als ein Jahr berechnet werden, findet die taggenaue Zinsberechnungsmethode actual / actual (ICMA-Regel 251), d. h. auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Tage (365 für ein Normaljahr bzw. 366 im Fall eines Schaltjahres) eines Zinsjahres und der tatsächlich abgelaufenen Tage einer Zinsperiode, Anwendung.
7. Sollte die Anleihe während der Zeichnungsfrist nicht vollständig gezeichnet werden, behält sich die Gesellschaft vor, weitere Inhaberteilschuldverschreibungen bis zum Erreichen des Gesamtnennbetrags auf Basis dieser Anleihebedingungen unter Berechnung der aufgelaufenen Stückzinsen bis zur Ausgabe der weiteren Inhaberteilschuldverschreibungen, an interessierte Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung auszugeben.

**§ 4**

**Laufzeit / Endfälligkeit / Rückzahlung / Rückkauf**

1. Die Laufzeit der Schuldverschreibung ist ab dem Begebungstag auf 7 Jahre bis zum 29.11.2027 befristet.

2. *Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet, werden die Inhaberteilschuldverschreibungen vorbehaltlich einer vorherigen Kündigung gem. § 5 nach Ablauf der Laufzeit (der „Endfälligkeitstag“) zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zurückgezahlt.*
3. *Falls die Emittentin die Inhaberteilschuldverschreibungen bei Endfälligkeit oder wenn der Endfälligkeitstag ein Samstag, Sonntag oder ein anderer Tag ist, an dem die Banken und/oder das Abrechnungssystem des Verwahrers nicht geöffnet haben, am darauffolgenden Geschäftstag (§ 6 Abs. 3 und 4) nicht oder nicht vollständig einlöst, wird die Emittentin auf den ausstehenden Nennbetrag ab dem Fälligkeitstermin Verzugszinsen in Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes bis zum Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung vorangeht, entrichten. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist ausgeschlossen.*
4. *Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Inhaberteilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) im Markt oder auf sonstige Weise anzukaufen. Die von der Emittentin erworbenen Inhaberteilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, verkauft oder entwertet werden.*
5. *Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 12 zu kündigen und vorzeitig zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag (Call) (Abs. 6) zurückzuzahlen. Eine solche Kündigungserklärung ist unwiderruflich. Die Kündigung ist jeweils nur zulässig, wenn die Inhaberteilschuldverschreibungen jeweils mindestens in Höhe von 10 % ihres ausstehenden Nennbetrages gekündigt werden. Die teilweise Kündigung der ausgegebenen Inhaberteilschuldverschreibungen erfolgt durch anteilige Reduzierung des Nennbetrags je Inhaberteilschuldverschreibung.*
6. **„Vorzeitiger Rückzahlungsbetrag (Call)“** bezeichnet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung  
  
*ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 6. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 102 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Inhaberteilschuldverschreibungen*  
  
*ab dem 6. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 7. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Inhaberteilschuldverschreibungen*  
  
*jeweils zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den gekündigten Nennbetragsanteil aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen.*

## § 5

### Kündigung

1. *Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Inhaberteilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren Rückzahlung zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zuzüglich der bis zu dem Tag vor der Rückzahlung aufgelaufenen und nicht ausgezahlten Zinsen (§ 3) zu verlangen. Die Rückzahlung ist sofort fällig. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn*

- a) *gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt, oder*
- b) *die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt, oder*
- c) *die Emittentin nicht mehr mehrheitlich an der BENO Immobilien GmbH, Starnberg, beteiligt ist. Eine Verschmelzung der Emittentin und der BENO Immobilien GmbH stellt keinen wichtigen Grund dar.*

*Ein wichtiger Grund liegt nicht vor, wenn die Emittentin weniger als 60 Tage mit der Zahlung der Zinsen im Verzug ist.*

- 2. *Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Inhaberteilschuldverschreibungen vollständig oder teilweise zum 29.11.2025 („Kündigungstermin“) vorzeitig zu kündigen und deren Rückzahlung zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen und nicht ausgezahlten Zinsen (§ 3) zu verlangen. Die Kündigung muss der Gesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von 14 Kalendertagen, gerechnet ab der Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 im Bundesanzeiger (Offenlegung des Jahresabschlusses), zugehen. Der Tag der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Tag des Zugangs der Kündigung sind nicht mitzuzählen. Die Rückzahlung soll innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem Kündigungstermin erfolgen.*
- 3. *Eine Kündigung gemäß Abs. 1 oder Abs. 2 ist schriftlich gemäß § 126 BGB in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Kündigung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigung oder der Kündigung Inhaber der betreffenden Inhaberteilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden. Eine Kündigung gemäß Abs.1 oder Abs. 2 wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.*
- 4. *Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Eingang der Kündigungserklärung geheilt wurde.*
- 5. *Der Treuhänder (§ 8) ist berechtigt die Anleihe für die Anleihehaber vollständig zu kündigen, wenn die Emittentin gegen Verpflichtungen aus dem Treuhandvertrag verstößt.*

## **§ 6**

### **Zahlungen**

- 1. *Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, Kapital und Zinsen (nachstehend zusammen auch „Forderungen aus Inhaberteilschuldverschreibungen“) bei Fälligkeit in Euro zu zahlen.*

2. *Sämtliche gemäß dieser Anleihebedingungen zahlbaren Beträge sind von der Emittentin über die Zahlstelle (§ 10) an den Verwahrer oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Emittentin wird durch Zahlung an den Verwahrer oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht gegenüber den Anleihegläubigern befreit.*
3. *Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.*
4. *„Geschäftstag“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET) und (ii) die Clearstream AG geöffnet ist und Zahlungen weiterleitet.*
5. *Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibung zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, beim Amtsgericht in München zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.*

## **§ 7**

### **Besicherung der Schuldverschreibung**

1. *Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten und ausstehenden Kapitals am Ende der Laufzeit, sofern die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht vorher gekündigt wurden, der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus der Schuldverschreibung zustehenden Zahlungsansprüche einschließlich etwaiger Verzugszinsen sind wie folgt durch die Emittentin an einen Treuhänder gemäß § 8 besichert:*
  - a. *Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (die „Barsicherheit“) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „Einbehalt“) auf ein zugunsten der Anleiheschuldnerin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto durch die Emittentin*
  - b. *Ein selbstständiges Garantieverprechen der BENO Holding AG, Starnberg, gegenüber dem Treuhänder (die „Garantieerklärung“) mit folgendem Umfang:*
    - *Einhaltung der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie des Gesellschaftsvertrags der BENO Immobilien GmbH sowie deren jeweiligen Geschäftsordnungen,*
    - *Einhaltung der Bestimmungen des Treuhandvertrags der Gesellschaft mit dem Treuhänder*
    - *Verkauf von Immobilien im Eigentum der Objekt-Gesellschaften nur, wenn der Veräußerungspreis für die Immobilie höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten*

Wertgutachtens eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Immobilien abzüglich mitverkaufter Verbindlichkeiten ist oder (Teil-)Verkauf von Objektgesellschaften, wenn deren Verkaufspreis höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers ist, der Treuhänder über den Verkauf informiert wird und diesem die entsprechenden Gutachten übergeben werden, und

- Vorschlag einer Dividendenzahlung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr durch die Gesellschaft, nur wenn der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Eigenkapitalquote von mehr als 30 % ausweist.

Die aufgeführten Sicherheiten werden nachfolgend zusammen als die „**Anleihe-Sicherheiten**“ bezeichnet.

2. Die vorgenannten Anleihe-Sicherheiten werden zugunsten der Anleihegläubiger von dem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Anleihe-Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger nach Maßgabe des nach § 8 abgeschlossenen Treuhandvertrages.
3. Sollte die Emittentin weitere Schuldverschreibungen gemäß § 3 Abs. 6 nach Ende der Zeichnungsfrist ausgeben, wird sie diese dem Treuhänder mitteilen und dem Treuhänder einen Betrag in entsprechender Anwendung des § 7 Abs. 1 a) zur Hinterlegung auf dem Treuhandkonto übertragen.

## **§ 8**

### **Treuhänder**

1. Die Emittentin bestellt nach Maßgabe des Treuhandvertrages einen Treuhänder, dessen Aufgabe es ist, die Bestellung der unter § 7 dieser Anleihebedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung bzw. Umtausch der Inhaberteilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Der Anleihegläubiger hat dem Treuhänder bei Geltendmachung seiner Rechte aus dem Treuhandvertrag die Anleihegläubigereigenschaft durch Vorlage eines geeigneten Nachweises (z. B. Bestätigung der depotführenden Bank) nachzuweisen. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
2. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen

**§ 9**

**Steuern**

*Sämtliche in Bezug auf die Anleihe zu zahlenden Beträge, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zinszahlungen, erfolgen ohne Abzug und Einbehaltung von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, sofern die Emittentin nicht kraft Gesetzes oder einer sonstigen Rechtsvorschrift zum Abzug und/oder zur Einbehaltung verpflichtet ist. Sofern die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus Inhaberteilschuldverschreibungen verpflichtet ist, vermindern diese jeweils den Auszahlungsbetrag. Die Emittentin ist nicht verpflichtet wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital und/oder Zinsen an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Anleihegläubiger tragen jeweils sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.*

**§ 10**

**Zahlstelle**

- 1. Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weihenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim („**Baader Bank**“).*
- 2. Die Emittentin garantiert, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, während der Laufzeit der Anleihe eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird von der Emittentin unverzüglich gemäß § 12 bekanntgegeben.*
- 3. Die Zahlstelle ist berechtigt, falls sie ihrer Funktion als Zahlstelle nicht nachkommen kann, eine andere Bank als Zahlstelle zu bestellen, die dieser Funktion vollumfänglich nachkommen kann.*
- 4. Die Zahlstelle haftet dafür, dass sie Erklärungen abgibt, nicht abgibt oder entgegennimmt oder Handlungen vornimmt oder unterlässt, nur, wenn und soweit sie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verletzt hat. Alle Bestimmungen und Berechnungen durch die Hauptzahlstelle erfolgen in Abstimmung mit der Emittentin und sind, soweit nicht ein offenkundiger Fehler vorliegt, in jeder Hinsicht endgültig und für die Emittentin und alle Anleihegläubiger bindend.*
- 5. Die Zahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin. Zwischen der Hauptzahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis.*
- 6. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.*

**§ 11**

**Vorlegungsfrist / Verjährung**

*Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 S. 1 BGB für fällige Inhaberteilschuldverschreibungen wird auf 10 Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus der Schuldverschreibung, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt werden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an. Die*

*Vorlegung der Inhaberteilschuldverschreibungen erfolgt durch Übertragung der jeweiligen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde auf das Konto der Zahlstelle beim Verwahrer.*

## **§ 12**

### **Bekanntmachungen und Mitteilungen**

- 1. Alle die Schuldverschreibung betreffenden Bekanntmachungen werden, soweit keine weiteren Bekanntmachungen gesetzlich vorgeschrieben sind, im Bundesanzeiger oder in einem später an dessen Stelle tretendes Veröffentlichungsmedium veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.*
- 2. Die Anleihegläubiger müssen Mitteilungen schriftlich gemäß § 126 BGB in deutscher Sprache, zusammen mit einem Nachweis über den Besitz der betroffenen Inhaberteilschuldverschreibungen persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin übermitteln. § 5 Abs. 3 dieser Bedingungen gilt entsprechend. Der Nachweis kann durch die Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.*

## **§ 13**

### **Anleihegläubigerversammlung**

- 1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Inhaberteilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“) über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Es darf nur ein gemeinsamer Vertreter bestellt, werden, der nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz („RVG“) oder in entsprechend Anwendung des RVG abrechnet.*
- 2. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 12 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Anleiheschuldnerin oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die beschlossenen Änderungen sind bekannt zu machen.*
- 3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung des § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.*
- 4. Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.*

**§ 14**

**Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

1. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.*
2. *Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:*
  - a. *der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;*
  - b. *der Veränderung der Laufzeit;*
  - c. *der Verringerung der Hauptforderung;*
  - d. *dem Nachrang der Forderung aus der Anleihe im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;*
  - e. *der Umwandlung oder dem Umtausch der Inhaberteilschuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;*
  - f. *der Änderung der Währung der Anleihe;*
  - g. *dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;*
  - h. *der Schuldnerersetzung;*
  - i. *Änderungen von § 13 Abs. 1 S. 3 der Anleihebedingungen (Vergütung des gemeinsamen Vertreters)*

**§ 15**

**Gemeinsamer Vertreter**

1. *Zum gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger kann jede geschäftsfähige Person oder eine sachkundige juristische Person bestellt werden.*
2. *Eine Person, welche Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats, des Verwaltungsrats oder eines ähnlichen Organs, Angestellter oder sonstiger Mitarbeiter des Schuldners oder eines mit diesem verbundenen Unternehmens ist, kann nicht als gemeinsamer Vertreter bestellt werden.*
3. *Eine Person, welche*
  - a. *am Stamm- oder Grundkapital des Schuldners oder eines mit diesem verbundenen Unternehmens mit mindestens 20 % beteiligt ist,*

- b. *Finanzgläubiger des Schuldners oder eines mit diesem verbundenen Unternehmens mit einer Forderung in Höhe von mindestens 20 % der ausstehenden Anleihe oder Organmitglied, Angestellter oder sonstiger Mitarbeiter dieses Finanzgläubigers ist oder*
- c. *auf Grund einer besonderen persönlichen Beziehung zu den in den Nummern 1 bis 3 aufgeführten Personen unter deren bestimmendem Einfluss steht,*

*muss den Gläubigern vor ihrer Bestellung zum gemeinsamen Vertreter die maßgeblichen Umstände offenlegen. Der gemeinsame Vertreter hat die Gläubiger unverzüglich in geeigneter Form darüber zu unterrichten, wenn in seiner Person solche Umstände nach der Bestellung eintreten.*

- 4. *Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Gläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Gläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Gläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Gläubigern zu berichten.*
- 5. *Der gemeinsame Vertreter haftet den Gläubigern als Gesamtgläubigern für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Gläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Gläubiger gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Gläubiger.*
- 6. *Der gemeinsame Vertreter kann von den Gläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden.*
- 7. *Der gemeinsame Vertreter der Gläubiger kann vom Schuldner verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind.*
- 8. *Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Gläubiger entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt der Schuldner.*
- 9. *Der gemeinsame Vertreter kann nur für eine Dauer von 3 Jahren bestellt werden, eine erneute Bestellung durch die Gläubigerversammlung ist zulässig.*

## **§ 16**

### **Änderungen der Anleihebedingungen**

- 1. *Die Anleiheschuldnerin ist ausschließlich in den folgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:*
  - a. *Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;*

- b. Änderungen, die für eine Zulassung oder Einbeziehung der Schuldverschreibung zum Handel an einem geregelten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, insbesondere die Einteilung der Anleihe bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen.*
- 2. Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.*
- 3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 14 der Anleihebedingungen möglich.*

### **§ 17**

#### **Anwendbares Recht / Erfüllungsort / Gerichtsstand**

- 1. Form und Inhalt der Schuldverschreibung sowie alle Rechte und Pflichten der Emittentin, der Anleihegläubiger und der Zahlstelle bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
  - 2. Erfüllungsort ist Starnberg.*
  - 3. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist München. Der Gerichtsstand München ist für alle Klagen gegen die Emittentin ausschließlich.*
  - 4. Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Inhaberteilschuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer*
    - a. Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Inhaberteilschuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind, und (iii) bestätigt, dass die Depotbank die Angaben gemäß (i) und (ii) schriftlich mitgeteilt hat und einen Bestätigungsvermerk der Clearstream AG sowie des betreffenden Inhabers des Kontos bei der Clearstream AG trägt, sowie*
    - b. einer von einem Vertretungsberechtigten der Clearstream AG beglaubigten Ablichtung der Globalurkunde.*
- „Depotbank“ bezeichnet ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream AG, Clearstream Luxembourg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Inhaberteilschuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.*
- 5. Für die Kraftloserklärung abhandengekommener oder vernichteter Inhaberteilschuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.*

**§ 18**

**Salvatorische Klausel**

*Sollte eine der Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibung entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.*

\*\*\*\*\*

**1.1.7. Weitere Angaben**

**a. Nominaler Zinssatz**

Der Nominalzinssatz der Inhaberschuldverschreibung ist mit 5,3 % p. a. vom Nennbetrag festgelegt.

**b. Bestimmung zur Zinsschuld**

Die Zinsschuld wird auf Basis des entsprechenden Nennbetrags der Inhaberschuldverschreibung berechnet.

Falls Zinsen für weniger als ein Jahr berechnet werden, findet die taggenaue Zinsberechnungsmethode actual/actual (ICMA-Regel 251), d. h. auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Tage (365 für ein Normaljahr bzw. 366 im Fall eines Schaltjahres) eines Zinsjahres und der tatsächlich abgelaufenen Tage einer Zinsperiode, Anwendung.

Einzelne Monate werden folglich entsprechend ihrer tatsächlichen Anzahl von Tagen mit 30 oder 31 Zinstagen bzw. der Monat Februar mit 28 bzw. 29 Tagen gerechnet. Für ein ganzes Jahr ergeben sich demnach 365 bzw. für in einem Schaltjahr 366 Tage. Für die Ermittlung des Anteils am nominalen Jahreszinssatz werden dann zwei separate Brüche für normale Jahre mit 365 Tagen im Nenner bzw. für Schaltjahre 366 Jahre im Nenner gebildet.

**c. Datum, ab dem die Zinsen fällig werden;**

Die Schuldverschreibung wird ab dem 30.11.2020 verzinst.

**d. Zinsfälligkeitstermine**

Die Zinsperioden laufen jeweils vom 30.11. bis 29.05. und vom 30.05. bis zum 29.11. (jeweils einschließlich) der Jahre 2020 bis 2027 vorbehaltlich einer Kündigung gemäß der Anleihebedingungen in Teil C 1.1.6.

Die Zinsen werden halbjährlich nachträglich am 30.05. und am 30.11. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, erstmals am 30.05.2021. Fällt einer der Fälligkeitstage auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag, so tritt an die Stelle dieses Tages der nächste darauffolgende Bankarbeitstag. Der Zinslauf der Schuldverschreibung endet mit Beginn des Tages,

an dem sie zur Tilgung fällig werden (und zwar auch dann, wenn die Leistung gemäß § 193 BGB später als am Fälligkeitstag bewirkt wird).

**e. Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen**

Die Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen verjähren entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), in der Regel in 3 Jahren.

**1.1.8. Fälligkeitstermin und Tilgungsmodalitäten**

**a. Fälligkeit**

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung beginnt am 30.11.2020 und endet mit Ablauf des 29.11.2027. Die Emittentin hat sich verpflichtet, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 30.11.2027 zu 100,00 % des Nennbetrags, d. h. zu EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung zurückzuzahlen, soweit die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits gem. § 4 oder § 5 der Inhaberschuldverschreibungsbedingungen gekündigt und zurückbezahlt wurden.

**b. Tilgungsmodalitäten**

Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Inhaberteilschuldverschreibungen ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages jederzeit mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung gemäß § 4 der Inhaberschuldverschreibungsbedingungen zu kündigen und vorzeitig zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Eine solche Kündigungserklärung ist unwiderruflich. Die Kündigung ist jeweils nur zulässig, wenn die Inhaberteilschuldverschreibungen jeweils mindestens in Höhe von 10 % ihres ausstehenden Nennbetrages gekündigt werden. Die teilweise Kündigung der ausgegebenen Inhaberteilschuldverschreibungen erfolgt durch anteilige Reduzierung des Nennbetrags je Inhaberteilschuldverschreibung.

Der vorzeitige Rückzahlungsbetrag im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung beträgt

- ab dem 5. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 6. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 102 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Inhaberteilschuldverschreibungen
- ab dem 6. Jahrestag des Begebungstages (einschließlich) bis zum 7. Jahrestag des Begebungstages (ausschließlich) 101 % des gekündigten Nennbetragsanteils der Inhaberteilschuldverschreibungen

jeweils zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den gekündigten Nennbetragsanteil aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen.

Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die Anleihe gemäß § 5 der Inhaberschuldverschreibungsbedingungen vollständig oder teilweise zum 29.11.2025 vorzeitig zu kündigen und deren Rückzahlung zum entsprechenden ausstehenden Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen und nicht ausgezahlten Zinsen zu verlangen. Die Kündigung muss der Gesellschaft innerhalb eines Zeitraums von 14 Kalendertagen, gerechnet ab der Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 im Bundesanzeiger (Offenlegung des Jahresabschlusses), zugehen. Der Tag der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Tag des Zugangs der Kündigung sind nicht mitzuzählen. Die Rückzahlung soll innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem Kündigungstermin erfolgen.

Sämtliche zahlbaren Beträge der Emittentin sind von der Emittentin über die Zahlstelle an den Verwahrer oder dessen Order zwecks Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Depotbanken zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger zu zahlen. Die Emittentin wird durch Zahlung an den Verwahrer oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht gegenüber den Anleihegläubigern befreit. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

### **1.1.9. Rendite und deren Berechnung**

#### **a. Angabe der Rendite**

Die jährliche Rendite für die Jahre 2020 bis 2027 der Inhaberschuldverschreibung auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages entspricht der Nominalverzinsung und beträgt 5,3 %. Sollten Zinsen für weniger als ein Jahr berechnet werden, findet die taggenaue Zinsberechnungsmethode actual / actual (ICMA-Regel 251) Anwendung.

#### **b. Beschreibung der Methode zur Berechnung der Rendite in Kurzform**

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die Gesamtlaufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung und seine Transaktionskosten zu berücksichtigen. Die jeweilige Netto-Rendite der Inhaberschuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist. Zinseszinsen sind von der Emittentin nicht zu entrichten.

### **1.1.10. Vertretung der Inhaber von Nichtdividendenwerten**

Die Emittentin hat am 19.10.2020 mit Rechtsanwalt Roderich Schaeetze, Schäfflerstraße 8, 80333 München, einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger abgeschlossen. Aufgabe des Treuhänders ist es, die Bestellung der in den Inhaberschuldverschreibungsbedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Inhaber der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen zu kontrollieren. Während der Laufzeit der Anleihe hat der Treuhänder die Anleihesicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger zu verwalten. Falls die Emittentin nicht oder nicht vollständig ihren fälligen Verpflichtungen nachkommt, hat der Treuhänder die Sicherheiten zu verwerten und den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger auszukehren. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Besitzer der Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Inhaber der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen.

Der Treuhandvertrag kann in den Geschäftsräumen der Emittentin (Kreuzstraße 26, 82319 Starnberg) eingesehen werden. Der Wortlaut des Vertrages ist zusätzlich nachfolgend wiedergegeben.

\*\*\*\*\*

**TREUHANDVERTRAG**

nachstehend der „**Treuhandvertrag**“

zwischen

**BENO Holding AG**

Kreuzstraße 26,

82319 Starnberg

vertreten durch den Vorstand

Herrn Florian Renner

nachstehend „**Treugeberin**“ oder „**Emittentin**“

und

**Rechtsanwalt Roderich Schaezle**

Schäfflerstraße 8,

80333 München

nachstehend „**Treuhänder**“

**Präambel**

1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) (nachfolgend auch die „**Anleihe**“ genannt) eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro tausend) (jeweils eine „**Inhaberteilschuldverschreibung**“ und alle Inhaberteilschuldverschreibungen zusammen die „**Teilschuldverschreibungen**“) zu begeben. Grundlage der Anleihe sind die hier als Anlage 1 beigefügten Anleihebedingungen. Jedem Inhaber einer Inhaberteilschuldverschreibung (nachstehend „**Anleihegläubiger**“ genannt) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.
2. Die Anleihe wird im Rahmen eines Umtauschangebotes an Inhaber einer Wandelanleihe, die die Gesellschaft im Jahr 2014 unter der ISIN DE000A11QP91 begeben hat, und im Rahmen eines öffentlichen Angebots an interessierte Anleger über die Zeichnungsfunktionalität an der Börse München ausgegeben. Daneben sind noch Privatplatzierungen direkt bei der Gesellschaft möglich.
3. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit, der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtigen und künftigen den Anleihegläubigern aus den Inhaberteilschuldverschreibungen zustehende Zahlungsansprüche (die „**Anleiheansprüche**“ genannt) werden, wie folgt besichert:
  - a. Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (die „**Barsicherheit**“) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „**Einbehalt**“) auf ein zugunsten der Anleiheschuldnerin durch den Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto durch die Emittentin.
  - b. Abgabe einer selbstständigen Garantieerklärung der Emittentin zugunsten der Anleihegläubiger gegenüber dem Treuhänder. Diese Garantieerklärung ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt.

4. Die Barsicherheit sowie die Garantieerklärung werden zusammen nachfolgend als die „**Anleihe-Sicherheiten**“ bezeichnet.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien wie folgt:

### § 1

#### **Aufgaben des Treuhänders**

1. Aufgabe des Treuhänders ist es,
  - a. die Einrichtung eines Treuhandkontos durchzuführen und die Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „**Einbehalt**“) durch die Emittentin zu überwachen,
  - b. die Entgegennahme des selbstständigen Garantieverprechen der Emittentin (die „**Garantieerklärung**“) und
  - c. die Anleihe-Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Anleihe-Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen. Insbesondere ist es nicht Aufgabe des Treuhänders für die Barsicherheit eine Verzinsung zu erreichen.
2. Die Anleihe-Sicherheiten werden von dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Im Außenverhältnis wird der Treuhänder Inhaber der Anleihe-Sicherheiten.
3. Der Treuhänder ist verpflichtet, die Anleihe-Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
4. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die Einhaltung der Satzung und der Geschäftsordnung im Rahmen der Garantieerklärung zu überwachen, so lange die Emittentin ihren fälligen Verpflichtungen aus der Anleihe nachkommt.
5. Die Treugeberin erklärt und verpflichtet sich hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens (§ 780 BGB) gegenüber dem Treuhänder, im Hinblick auf die Anleiheansprüche jeweils in gleicher Höhe und in gleicher Währung wie gegenüber den Anleihegläubigern auch gegenüber dem Treuhänder zur Zahlung verpflichtet zu sein (die „**Parallel-Schuld**“). Der Treuhänder hat insoweit einen eigenen Zahlungsanspruch aus der Parallel-Schuld gegen die Treugeberin. Die Parallel-Schuld ist unabhängig von den Zahlungsverpflichtungen der Treugeberin gegenüber den Anleihegläubigern aus den Anleiheansprüchen, wobei eine Zahlung der Treugeberin auf die Anleiheansprüche die Treugeberin in entsprechender Höhe auch von ihren Verpflichtungen aus der Parallel-Schuld befreit. Ebenso befreit eine Zahlung der Treugeberin auf die Parallel-Schuld die Treugeberin in entsprechender Höhe auch von ihren Verpflichtungen aus den Anleiheansprüchen. Jedwede Rechte aus der Anleihe, z.B. Stimmrechte in einer etwaigen Anleihegläubigerversammlung, werden – soweit in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend geregelt – ausschließlich durch den jeweiligen Anleihegläubiger ausgeübt. Soweit erforderlich stimmt der Treuhänder jedweder Rechtsausübung durch den jeweiligen Anleihegläubiger zu bzw. ermächtigt diesen zu jedweder Rechtsausübung.
6. Der Treuhänder ist verpflichtet, den auf dem Treuhandkonto hinterlegten Geldbetrag, abzüglich entstandener Gebühren für die Verwaltung des Geldbetrages ausschließlich zur Bedienung der Anleiheansprüche zu verwenden, wenn die Emittentin ihren Verpflichtungen nicht fristgerecht nachgekommen ist.

**§ 2**

**Aufgaben und Gewährleistungen der Treugeberin**

1. Die Treugeberin verpflichtet sich gegenüber dem Treuhänder innerhalb eines Monats nach Begebung der Anleihe, die Barsicherheit auf das vom Treuhänder noch schriftlich zu benennende Konto zu übertragen. Sollte sich die Barsicherheit auf Grund von Nachplatzierungen der Gesellschaft erhöhen, verpflichtet sich die Gesellschaft unverzüglich den Treuhänder darüber zu informieren und die Barsicherheit entsprechend zu erhöhen.
2. Die Treugeberin verpflichtet sich vor Begebung der Anleihe die Garantieerklärung auszufertigen und dem Treuhänder zu übergeben.

**§ 3**

**Anleihe-Sicherheiten**

1. Die Treugeberin wird die Barsicherheit spesenfrei auf das Treuhandkonto einzahlen. Sollten Verwahrtgelte durch Dritte für die Barsicherheit anfallen, verpflichtet sich die Treuhänderin diese nach Abrechnung durch den Treuhänder auszugleichen.
2. Die Anleihegläubiger und der Treuhänder haben kein Recht, die Stellung weiterer Sicherheiten zu verlangen.

**§ 4**

**Verwendung bzw. Verwertung der Gesamtsicherheiten**

1. Die Verwendung bzw. Verwertung der Sicherheiten erfolgt nach folgender zwingenden Reihenfolge:
  - a. Verwendung der Barsicherheit
  - b. Geltendmachung von möglichen Ansprüchen aus der Garantieerklärung.
2. Ein etwaiger Erlös aus der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Treugeberin getragen werden (können) – an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in bar auskehren.
3. Der Treuhänder ist berechtigt die Kosten für die Verwertung der Anleihe-Sicherheiten nach Abrechnung aus dem Einbehalt zu entnehmen.

**§ 5**

**Freigabe der Gesamtsicherheiten**

1. Der Treuhänder ist zur Freigabe der Anleihe-Sicherheiten sowie des Einbehalts verpflichtet, wenn diese die vollständige Befriedigung sämtlicher Anleiheansprüche durch Vorlage entsprechender Dokumente nachweisen und die Treuhandvergütung vollständig beglichen ist.
2. Für den Fall, dass die Treugeberin beabsichtigt, die Anleiheansprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und den Fremdmittelgeber dazu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Gesamtsicherheiten nur Gebrauch machen, wenn die vollständige Befriedigung aller Anleiheansprüche nicht sichergestellt ist.

Damit verbundene Kosten sind von der Treugeberin zu tragen.

**§ 6**

**Rechte des Treuhänders und der Gläubiger**

1. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

*Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.*

2. *Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung ist der Treuhänder unverzüglich durch die Treugeberin zu verständigen.*
3. *Der Treuhänder ist gegenüber der Treugeberin berechtigt, jederzeit, nach vorheriger Ankündigung, die Unterlagen der Treugeberin einzusehen, welche die Anleihe, sowie die von ihm verwalteten Gesamtsicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Treugeberin auf seine Kosten dem Treuhänder außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.*
4. *Die Treugeberin ist darüber hinaus verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Treugeberin aus der Anleihe oder auf die vom Treuhänder verwalteten Gesamtsicherheiten haben können. Insbesondere informiert die Treugeberin den Treuhänder über die vollständigen und fristgerechten Zahlungen der Verbindlichkeiten aus der Anleihe.*
5. *Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.*

#### **§ 7**

#### **Vergütung**

1. *Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder von der Treugeberin eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 1.500,00 jährlich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die jeweils im Voraus zum 30.11. eines jeden Kalenderjahres fällig ist. Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Treugeberin gegen Nachweis gesondert erstattet.*
2. *Sollte es zur Verwertung der Gesamtsicherheiten kommen oder der Treuhänder im Rahmen seiner Tätigkeit als Treuhänder tätig werden müssen, erhält der Treuhänder von der Treugeberin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Honorar in Höhe von EUR 250,00 pro Stunde zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig.*
3. *Sollten die im Rahmen der Verwertung der Gesamtsicherheiten entstandenen Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen § 7 Abs. 2) nicht von der Treugeberin getragen werden (können), so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.*

#### **§ 8**

#### **Haftung**

1. *Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Treugeberin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist.*
2. *Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Treugeberin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von EUR 1.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.*
3. *Der Treuhänder stellt sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu dem in § 8 Absatz 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner berufsständischen*

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist. Ist eine zusätzliche Versicherung erforderlich, kann der Treuhänder die hierfür anfallenden Kosten der Treugeberin in Rechnung stellen.

**§ 9**

**Laufzeit und Kündigung**

1. *Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.*
2. *Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Treugeberin ausgeschlossen.*
3. *Der Treuhänder ist berechtigt, den Treuhandvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30.11. eines jeden Jahres mittels eingeschriebenen Briefes an die Treugeberin aufzukündigen. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Gesamtsicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.*

*Die Kosten für die Übertragung der Gesamtsicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Treugeberin.*

4. *Eine jederzeitige Aufkündigung des Treuhandverhältnisses gegenüber jedem einzelnen Anleihegläubiger ist sowohl durch die Treugeberin als auch durch den Treuhänder gemäß vorstehendem Absatz 3 aus wichtigen Gründen möglich. Als solch wichtiger Grund gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, eine grobe Pflichtverletzung der Treugeberin.*

*Das Nichteintreten eventueller von einem Anleihegläubiger angestrebte wirtschaftliche Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.*

**§ 10**

**Schlussbestimmungen**

1. *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.*
2. *Form und Inhalt dieses Treuhandvertrages sowie sämtliche sich daraus ergebende Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
3. *Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahekommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.*
4. *Erfüllungsort ist der Sitz der Treugeberin. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesem Treuhandvertrag geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Treugeberin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Treugeberin.*

\*\*\*\*\*

Ein besonderer Vertreter der Inhaber der Inhaberteilschuldverschreibungen wurde nicht bestellt.

#### **1.1.11. Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen (bei Neuemission)**

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19.10.2020 die Begebung der prospektgegenständlichen Inhaberschuldverschreibung beschlossen.

#### **1.1.12. Emissionstermin**

Die prospektgegenständlichen Inhaberteilschuldverschreibungen werden im ersten Schritt im Zeitraum vom 09.11.2020 bis 20.11.2020 Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2014/2021 der Emittentin zum Tausch angeboten.

Im Zeitraum vom 16.11.2020 bis 27.11.2020 werden in einem zweiten Schritt nicht getauschte Inhaberteilschuldverschreibungen interessierten Investoren über die Zeichnungsfunktionalität der Börse München zur Zeichnung angeboten.

Die Inhaberschuldverschreibung wird voraussichtlich am 30.11.2020 emittiert.

#### **1.1.13. Beschränkungen für die Übertragbarkeit**

Alle Inhaberteilschuldverschreibungen der BENO Holding AG sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Die Inhaberteilschuldverschreibungen können in buchmäßiger Form als Miteigentumsanteile an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde übertragen werden.

Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen derzeit keine Lock-up Vereinbarungen hinsichtlich der Inhaberteilschuldverschreibungen.

#### **1.1.14. Warnhinweis über die Steuergesetzgebung**

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des Anlegers sowie Steuergesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland können Auswirkungen auf die Erträge der angebotenen Wertpapiere haben.

## **2. Einzelheiten zum Wertpapierangebot**

### **2.1. Konditionen des öffentlichen Angebots von Wertpapieren**

#### **2.1.1. Angebotskonditionen**

Die Emittentin emittiert 30.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung mit Fälligkeit am 29.11.2027 in zwei Schritten (das „Angebot“). Der Gesamtnennbetrag des Angebotes beträgt EUR 30.000.000,00.

- a. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden in einem ersten Schritt den Inhabern der von der Emittentin im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung zum Umtausch öffentlich angeboten („Umtauschangebot“).
- b. Nicht getauschte Inhaberschuldverschreibungen werden in einem zweiten Schritt über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München öffentlich zur Zeichnung angeboten („Zeichnungsfunktionalität“).

Darüber hinaus werden im Rahmen einer Privatplatzierung und ausdrücklich nicht im Rahmen eines öffentlichen Angebotes einem ausgewählten Kreis von qualifizierten Anlegern die Inhaberteilschuldverschreibungen zur direkten Zeichnung bei der Gesellschaft angeboten.

Das öffentliche Angebot richtet sich an potenziellen Anleger der Bundesrepublik Deutschland und ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt.

Es handelt sich um ein öffentliches Angebot ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Außerhalb Deutschlands werden insbesondere im Angebotszeitraum in den USA, Kanada, Japan und an US-Personen (im Sinne der Regulation S des Securities Act) keine Inhaberteilschuldverschreibungen angeboten.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf nicht in die USA, nach Kanada oder Japan versandt werden. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

### **2.1.2. Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Wertpapiere**

Es werden 30.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung emittiert. Der Gesamtemissionserlös beträgt bei einem Angebotspreis von EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung EUR 30.000.000,00. Ein Teil des Gesamtemissionserlös kann durch den Umtausch bzw. die Übertragung der Wandelteilschuldverschreibungen, die von der Emittentin im April 2014 begeben wurden, im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 je Wandelteilschuldverschreibung erbracht werden. Der Emittentin fließen beim Umtausch keine finanziellen Mittel zu. Sie wird jedoch von der Rückzahlungsverpflichtung der getauschten Wandelteilschuldverschreibungen befreit.

### **2.1.3. Frist des Angebots, Beschreibung des Antragverfahrens**

Tabelle C 2.1.3 zeigt den Zeitplan für das Angebot bestehend aus Umtauschangebot und Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und der Verfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

Datum	Maßnahme
04.11.2020	<b>Billigung</b> des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“)
06.11.2020 (voraussichtlich)	<b>Veröffentlichung</b> des Prospekts auf der Internetseite www.beno-holding.de, auf der er zum Download bereitstehen wird. Außerdem wird der Prospekt kostenlos in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und der Anbieterin zu den üblichen Geschäftszeiten erhältlich sein.
09.11.2020 – 20.11.2020	<b>Umtauschangebot in Form eines öffentlichen Angebots</b> für Inhaber der von der Emittentin begebenen Wandelschuldverschreibung
16.11.2020 – 27.11.2020	<b>Zeitraum des öffentlichen Angebots</b> und Möglichkeit zum Erwerb über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München
30.11.2020	<b>Offenlegung</b> der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite www.beno-holding.de
30.11.2020	<b>Beginn der buchmäßigen Lieferung</b> der Inhaberteilschuldverschreibungen (gegen vorherige Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovisionen bzw. gegen Übertragung der getauschten Wandelschuldverschreibung)
30.11.2020	<b>Beginn Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung</b>
Dezember 2020	<b>Notierungsaufnahme</b> der Inhaberschuldverschreibung im Freiverkehr an der Börse München

Tabelle C 2.1.3: Zeitplan

### 2.1.3.1. Umtauschangebot

Nachfolgendes Umtauschangebot wird voraussichtlich am 06.11.2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht:

\*\*\*\*\*

## **BENO Holding AG**

### **Starnberg**

*Umtauschangebot zur 5,3 % Inhaberschuldverschreibung 2020/2027*

*WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2*

*Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an bestehende Wandelanleihegläubiger der BENO Holding AG.*

*Die BENO Holding AG, Starnberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211157 (die „Emittentin“ oder „BENO“) bietet den Inhabern ihrer durch Beschlussfassung des Vorstandes vom 14. März 2014 begebenen 5,0 % Wandelschuldverschreibung 2014/2021 mit der WKN A11QP9 / ISIN DE000A11QP91 über insgesamt EUR 10.000.000,00 (die „Wandelanleihe 2014/2021“) an, diese in neue 5,3 % Inhaberschuldverschreibung 2020/2027 der BENO mit der WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2 über insgesamt EUR 30.000.000,00 („Anleihe 2020/2027“) umzutauschen.*

*Angebot an die Inhaber der 5,0 % Anleihen - Wandelanleihe 2014/2021 (WKN A11QP9 / ISIN DE000A11QP91): Zum Umtausch ihrer Wandelanleihe in neue 5,3 % Inhaberschuldverschreibung 2020/2027 (WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2)*

*Die BENO hat auf Grundlage des Vorstandsbeschlusses vom 14. März 2014 eine 5,0 % Wandelschuldverschreibung 2014/2021, eingeteilt in 10.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 begeben.*

*Sämtliche 10.000 Inhaberteilschuldverschreibungen sind begeben. Die Gesellschaft hält selbst keine Wandelanteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021.*

*Der Vorstand der Gesellschaft hat am 19. Oktober 2020 beschlossen, den Inhabern der Wandelanleihen 2014/2021 den Tausch ihrer Wandelanteilschuldverschreibungen in neue Inhaberteilschuldverschreibungen der 5,3 % Anleihe mit der WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2 anzubieten, die von der Gesellschaft ab dem 09. November 2020 im Wege eines öffentlichen Umtauschangebots den Inhabern der Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 angeboten werden.*

*Inhaberteilschuldverschreibungen der 5,3 % Anleihe mit der WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2, die nicht getauscht wurden, werden ab dem 16. November 2020 parallel im Rahmen eines weiteren öffentlichen Angebotes interessierten Zeichner über die Zeichnungsfunktionalität MAX-ONE der Börse München zur Zeichnung angeboten.*

**1. Zusammenfassung der wesentlichen Merkmale der neuen Inhaberteilschuldverschreibungen**

Für die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen, die aufgrund dieses Umtauschangebots bezogen werden können, sind die Anleihebedingungen der Anleihe 2020/2027 maßgebend. Diese Anleihebedingungen sind im Internet unter [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) zum Download verfügbar und zudem kostenlos bei der BENO Holding AG, Kreuzstraße 26, 82319 Starnberg, erhältlich.

Die Anleihe 2020/2027 mit der WKN A3H2XT / ISIN DE000A3H2XT2 verfügt über folgende wesentliche Merkmale:

**a. Laufzeit, Rückzahlung, Verzinsung**

Die Laufzeit der Anleihe 2020/2027 beginnt am 30. November 2020 (einschließlich) und endet am 29. November 2027 (einschließlich). Die Gesellschaft wird die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen am 30. November 2027 zu je 100 % des Nennbetrags von EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung zurückzahlen, soweit sie nicht vorzeitig zurückgezahlt worden sind.

Die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen werden ab dem 30. November 2020 bis zum Ende der Laufzeit mit 5,3 % p. a. verzinst. Die Zinsen werden halbjährlich berechnet und sind vom 30. November 2020 an nachträglich am 30. Mai und 30. November eines jeden Jahres, entsprechend den Regelungen des § 3 der Anleihebedingungen, fällig.

**b. Status der Inhaberteilschuldverschreibungen**

Die Inhaberteilschuldverschreibungen begründen, insoweit der Nominalwert der Schuldverschreibungen und die nach den Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, unbesicherte, nicht nachrangige, unmittelbare und unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Sicherheiten werden unter Punkt d. dargestellt. Die Inhaberteilschuldverschreibungen stehen mit allen gegenwärtigen und zukünftigen, nicht besicherten und nicht anderweitig nachrangigen Verbindlichkeiten im gleichen Rang, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach jeweils geltenden Gesetzen vorrangig sind.

**c. Verbriefung und Börsenhandel**

Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaberdauerglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (die „**Clearstream**“) hinterlegt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaberteilschuldverschreibungen erfüllt sind. Effektive Inhaberteilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Eine Übertragung von Inhaberteilschuldverschreibungen kann nur durch die entsprechenden Umbuchungen und Eintragungen in den Wertpapierdepots und unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen und Bestimmungen der Clearstream erfolgen. Die Gesellschaft beabsichtigt die Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr an der Börse München zu beantragen.

d. Sicherheiten

Die Emittentin verpflichtet sich, die folgenden Sicherheit zu stellen:

(1) Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 2,65 % des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (die „**Barsicherheit**“) zuzüglich eines fixen Betrages in Höhe von EUR 50.000,00 (der „**Einbehalt**“) auf ein zugunsten der Anleiheschuldnerin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto durch die Emittentin

(2) Ein selbstständiges Garantieverprechen der BENO Holding AG, Starnberg, gegenüber dem Treuhänder (die „**Garantieerklärung**“) mit folgendem Umfang:

- Einhaltung der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie des Gesellschaftsvertrags der BENO Immobilien GmbH sowie deren jeweiligen Geschäftsordnungen,
- Einhaltung der Bestimmungen des Treuhandvertrags der Gesellschaft mit dem Treuhänder,
- Verkauf von Immobilien im Eigentum der Objekt-Gesellschaften nur, wenn der Veräußerungspreis für die Immobilie höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Immobilien abzüglich mitverkaufter Verbindlichkeiten ist oder (Teil-)Verkauf von Objektgesellschaften, wenn deren Verkaufspreis höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers ist, der Treuhänder über den Verkauf informiert wird und diesem die entsprechenden Gutachten übergeben werden, und
- Vorschlag einer Dividendenzahlung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr durch die Gesellschaft, nur wenn der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das abgelaufenen Geschäftsjahr eine Eigenkapitalquote von mehr als 30 % ausweist.

## **2. Umtauschangebot**

### a. Gegenstand des Angebots

Die BENO bietet hiermit den Inhabern ihrer Wandelanleihen 2014/2021 den Tausch je einer Wandelteilschuldverschreibung im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Preis von 100 % ihres Nennbetrages in eine neue Inhaberteilschuldverschreibung der 5,3 % Inhaberschuldverschreibung 2020/2027 im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 aus der Emission der Anleihe 2020/2027 zuzüglich einer einmaligen Zahlung in Höhe von EUR 175,00 je Teilwandelerschuldverschreibung aus der Wandelanleihe 2014/2021 (im Folgenden das „**Umtauschangebot**“) an.

Die neue Wandelanleihe 2020/2027 wird ab dem 30. November 2020 (dem „**Vollzugstag**“) verzinst. Bis zum 29. November 2020 (einen Tag vor dem Vollzugstag) erstattet die Emittentin die aufgelaufenen Zinsen auf die Wandelanleihen 2014/2021.

### b. Annahmefrist

Die Annahme des Umtauschgebots durch die Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 ist in der Zeit vom 09. November 2020 bis einschließlich 20. November 2020, 12:00 Uhr MEZ (im Folgenden auch die „**Annahmefrist**“), gegenüber der jeweiligen Depotbank schriftlich zu erklären.

*c. Abwicklungsstelle*

Die Gesellschaft hat die Baader Bank AG, Weißenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim („**Abwicklungsstelle**“), mit der Funktion der technischen Abwicklungsstelle für das Umtauschangebot beauftragt.

*d. Annahmeerklärung*

Die Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 können dieses Umtauschangebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist:

- schriftlich die Annahme dieses Umtauschangebots gegenüber ihrer Depotbank unter Verwendung des über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Annahmeformulars erklären und
- die Depotbank anweisen, die Anzahl von in ihrem Depot befindlichen Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 für die sie das Umtauschangebot annehmen wollen, in die ausschließlich für das Umtauschangebot der Wandelanleihe 2014/2021 eingerichtete WKN A3H2XU / ISIN DE000A3H2XU0 für „**Zum Umtausch angemeldete Wandelteilschuldverschreibungen**“ bei der Clearstream Banking AG umzubuchen.

Die Annahme des Umtauschangebots kann bezogen auf eine Wandelteilschuldverschreibung der Wandelanleihen 2014/2021 oder ein Vielfaches davon erfolgen. Eine Mindestumtauschgröße gibt es nicht.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die zum Umtausch angemeldeten Wandelanleihen 2014/2021 (WKN A11QP9 / ISIN DE000A11QP91), bei der Clearstream Banking AG umgebucht worden sind. Die Umbuchung der „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ wird durch das Depot führende Institut nach Erhalt der oben genannten Annahmeerklärung vorgenommen. Den Depotbanken wird hierfür eine Nachbuchungsfrist bis zum 24. November 2020 um 18:00 Uhr MEZ gewährt.

*e. Weitere Erklärungen der annehmenden Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021*

Mit der Annahmeerklärung gemäß vorstehendem Abschnitt d. nehmen die jeweiligen Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 das Umtauschangebot für die in der Annahmeerklärung angegebene Anzahl von Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 nach Maßgabe dieses Umtauschangebots an und

- weisen ihre Depotbank an, die Wandelteilschuldverschreibungen, für die sie das Umtauschangebot annehmen wollen, zunächst in ihrem Depot zu belassen, jedoch die Umbuchung dieser Wandelteilschuldverschreibungen in die unter 2.d. zugewiesene entsprechende WKN A3H2XU / ISIN DE000A3H2XU0, bei der Clearstream Banking AG vorzunehmen;
- beauftragen und bevollmächtigen die Abwicklungsstelle sowie ihre Depotbank (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung des Umtauschangebots erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechenden Erklärungen abzugeben und

- entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ herbeizuführen;*
- weisen ihre Depotbank an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ sowie die Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle die Anzahl der im Konto der Depotbank bei der Clearstream Banking AG unter jeweiligen der WKN/ISIN eingebuchten Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 börsentäglich mitzuteilen;*
  - übertragen - vorbehaltlich des Ablaufs der Annahmefrist und unter der auflösenden Bedingung des Abbruchs des Umtauschangebots - die „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ auf die BENO mit der Maßgabe, am 30.11.2020 gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an neuen Inhaberteilschuldverschreibungen der Anleihe 2020/2027 an sie übertragen werden;*
  - erklären, dass die „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ zum Zeitpunkt der Übertragung in ihrem alleinigen Eigentum stehen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind;*
  - erklären, dass ihnen bekannt ist, dass sich - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - das Umtauschangebot nicht an Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 in den Vereinigten Staaten, Kanada, Australien und Japan richtet und das Umtauschangebot nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und Sie sich außerhalb dieser Staaten befinden.*

*Diese Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Umtauschangebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Fall eines wirksamen Rücktritts von dem durch Annahme dieses Umtauschangebots zustande gekommenen Vertrag.*

#### *f. Rechtsfolgen der Annahme*

*Mit der Annahme dieses Umtauschangebots kommt zwischen dem jeweiligen annehmenden Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 und der BENO ein Vertrag über den Umtausch der „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ gegen die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2020/2027 gemäß den Bestimmungen dieses Umtauschangebots zustande.*

*Zugleich einigen sich die jeweiligen annehmenden Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 und die BENO, vorbehaltlich des Ablaufs der Annahmefrist und unter der auflösenden Bedingung des Abbruchs des Umtauschangebots, über den Übergang des Eigentums an dem „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ auf die Gesellschaft und den Übergang des Eigentums an der entsprechenden Anzahl neuer Inhaberteilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2020/2027 auf die jeweiligen annehmenden Inhaber der Wandelanleihe 2014/2021 jeweils zum Vollzugstag. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Inhaber der Wandelanleihe 2014/2021, die dieses Umtauschangebot angenommen haben, Inhaber der Wandelanleihe 2014/2021. Mit Übertragung des Eigentums an den „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüchen und sonstigen Rechte (inkl. der Zinsansprüche) auf die Gesellschaft über.*

*g. Abwicklung des Umtauschangebots*

*Die zur Annahme dieses Umtauschangebots angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen verbleiben zunächst im Depot des Inhabers - sie werden in die jeweilige WKN/ISIN eingebucht.*

*Am Vollzugstag wird die Abwicklungsstelle als Umtauschtreuhänderin für die annehmenden Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 die „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ auf ein Depot der Abwicklungsstelle (zur Übertragung an die Gesellschaft) Zug um Zug gegen die Gewährung der entsprechenden Anzahl an neuen Inhaberteilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2020/2027 übertragen. Damit ist das Eigentum an den „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ auf die Gesellschaft und das Eigentum an der entsprechenden Anzahl neuer Inhaberteilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2020/2027 auf die annehmenden Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 übergegangen.*

*Die neuen Inhaberteilschuldverschreibungen werden den Depotbanken über die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die vormaligen Inhaber der „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ gutgeschrieben. Mit der Gutschrift der neuen Inhaberteilschuldverschreibungen der Anleihe 2020/2027 hat die BENO die Verpflichtung zur Leistung der neuen Inhaberteilschuldverschreibungen erfüllt. Der Umtausch wird voraussichtlich am Vollzugstag vollzogen.*

*Zusätzlich werden den Inhaber der „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“ EUR 175,00 je Inhaberteilschuldverschreibung zuzüglich der aufgelaufenen Stückzinsen bis zum 29. November 2020 je Wandelteilschuldverschreibung gutgeschrieben.*

*h. Handel in „Zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen“*

*Nach der Umschreibung der Wandelteilschuldverschreibungen, für die das Umtauschangebot angenommen werden soll, in die jeweilige WKN/ISIN ist ein Handel in den Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 nicht mehr möglich.*

*i. Abbruch des Umtauschangebots*

*Die Gesellschaft ist berechtigt, dieses Umtauschangebot bis zum Vollzugstag abubrechen. Ein etwaiger Abbruch des Umtauschangebots wird durch die Gesellschaft unverzüglich durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) bekannt gemacht. Die Annahmeerklärung der Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 steht unter der auflösenden Bedingung des Abbruchs des Umtauschangebots durch die Gesellschaft. Sollten im Falle des Abbruchs dieses Umtauschangebots bereits „Zum Umtausch angemeldete Wandelteilschuldverschreibungen“ bei der Clearstream Banking AG umgebucht sein, werden diese Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 unverzüglich und kostenfrei in die ursprüngliche WKN A11QP9 / ISIN DE000A11QP91 zurückgebucht.*

**3. Steuerliche Hinweise**

*Die Veräußerung der zum Umtausch angemeldeten Wandelteilschuldverschreibungen aufgrund der Annahme dieses Umtauschangebots kann zu einer Besteuerung eines Veräußerungsgewinns oder*

zu einem steuerlich ggf. berücksichtigungsfähigen Veräußerungsverlust führen. Insoweit gelten die jeweils anwendbaren steuerrechtlichen Bestimmungen. Je nach den Verhältnissen des Inhabers können auch ausländische steuerliche Regelungen zur Anwendung kommen. Die Gesellschaft empfiehlt den Inhabern der Wandelanleihen 2014/2021, vor Annahme dieses Umtauschgebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung einzuholen.

#### **4. Wertpapierprospekt**

Die Gesellschaft hat einen Wertpapierprospekt in Bezug auf das Umtauschangebot und einer anschließenden Zeichnungsmöglichkeit über die Zeichnungsfunktionalität der Börse München MAX-ONE erstellt und veröffentlicht. Dieser Wertpapierprospekt steht daher auch als Informationsgrundlage für den Umtausch der Inhaberschuldverschreibung zur Verfügung. Auf diesen Umstand weist die Gesellschaft die Aktionäre ausdrücklich hin. Den Aktionären wird empfohlen, sich vor Ausübung des Umtauschrechts umfassend zu informieren und beispielsweise die auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) zugänglichen Finanzberichte der Gesellschaft sowie den Wertpapierprospekt zu lesen.

#### **5. Veröffentlichungen, Verbreitung dieses Dokuments, sonstige Hinweise**

Dieses Angebotsdokument wird auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) sowie durch Bereithaltung von Exemplaren zur kostenlosen Ausgabe bei der BENO Holding AG, Kreuzstraße 26, 82319 Starnberg, veröffentlicht. Es wird zudem ein Hinweis auf das Angebot im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Dieses Angebotsdokument wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

Da die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieses Angebotsdokuments an Dritte sowie die Annahme dieses Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gesetzlichen Beschränkungen unterliegen kann, darf dieses Angebotsdokument weder unmittelbar noch mittelbar in anderen Ländern veröffentlicht, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung oder weiterer Voraussetzungen abhängig ist. Gelangen Personen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz dieses Angebotsdokuments oder wollen sie von dort aus das Angebot annehmen, werden Sie gebeten, sich über etwaige außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren und solche Beschränkungen einzuhalten. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Weitergabe oder Versendung dieses Angebotsdokuments oder die Annahme des Umtauschgebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweiligen ausländischen Vorschriften vereinbar ist.

Die Gesellschaft stellt dieses Angebotsdokument den Depotbanken, bei denen Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 verwahrt sind, auf Anfrage zum Versand an die Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland zur Verfügung. Die Depotbanken dürfen dieses Angebotsdokument nicht anderweitig veröffentlichen, versenden, verteilen oder verbreiten, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften. Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen bezüglich der Versendung,

*Verteilung und Verbreitung dieses Angebotsdokuments wird darauf hingewiesen, dass sich dieses Umtauschangebot an alle Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 richtet.*

*Die Gesellschaft wird das Ergebnis dieses Umtauschangebots auf ihrer Internetseite unter [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) veröffentlichen.*

*Sämtliche Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Gesellschaft, die im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot erfolgen, soweit nicht eine weitergehende Veröffentlichungspflicht besteht, erfolgen ausschließlich auf der Internetseite der Gesellschaft.*

#### **6. Anwendbares Recht - Gerichtsstand**

*Dieses Umtauschangebot, seine Annahme, die durch die Annahme zustande kommenden Tausch- und Übertragungsverträge sowie alle mit diesem Umtauschangebot zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnlichen Handlungen zwischen den Gläubigern, der Annahmestelle und / oder den Depotbanken unterliegen deutschem Recht.*

*Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Aus- oder im Zusammenhang mit diesem, Umtauschangebot (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme dieses Angebots zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, München, Bundesrepublik Deutschland.*

*BENO Holding AG*

*Der Vorstand*

\*\*\*\*\*

Die Inhaber der Wandelanleihen 2014/2021 können das Umtauschangebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist:

- schriftlich die Annahme dieses Umtauschangebots gegenüber ihrer Depotbank unter Verwendung des über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Annahmeformulars erklären und
- die Depotbank anweisen, die Anzahl von in ihrem Depot befindlichen Wandelteilschuldverschreibungen der Wandelanleihen 2014/2021 für die sie das Umtauschangebot annehmen wollen, in die ausschließlich für das Umtauschangebot der Wandelanleihe 2014/2021 eingerichtete WKN A3H2XU / ISIN DE000A3H2XU0 für „Zum Umtausch angemeldete Wandelteilschuldverschreibungen“ bei der Clearstream Banking AG umzubuchen.

#### **2.1.3.2. Zeichnungsfunktionalität**

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Zeichnungsangebote für Inhaberteilschuldverschreibungen abgeben möchten, können diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums abgeben. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Marktteilnehmer an der Börse München zugelassen ist oder über einen an der Börse München zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen MAX-ONE-Zugang verfügt und (iii) zur Nutzung der MAX-ONE-Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der

Nutzungsbedingungen der Bayerische Börse AG berechtigt und in der Lage ist (der „Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung anonymisierte Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein.

Der Erwerb der Inhaberteilschuldverschreibungen ist darüber hinaus für ausgewählte qualifizierten Investoren im Rahmen der Privatplatzierung über einen von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Zeichnungsschein bei der Gesellschaft möglich.

Die Baader Bank in ihrer Funktion als Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, kann das Orderbuch mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums sperren (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein „Zeitabschnitt“ bezeichnet) und kann die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung mit der Emittentin annehmen. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt.

Durch die Annahme der Kaufangebote durch die Baader Bank in Abstimmung mit der Emittentin kommt ein Kaufvertrag über die Inhaberteilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibung an dem Begebungstag nicht begeben wird. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist.

Die Gesellschaft stimmt sich fortlaufend mit der Baader Bank AG hinsichtlich des Umfangs der Zeichnungen, die im Rahmen des Umtauschangebotes oder von eingereichten Zeichnungsscheinen bei der Gesellschaft eingegangen sind, ab. Zeitgleich eingehende Zeichnungsanträge im Rahmen des öffentlichen Angebots, des Umtauschangebotes und im Rahmen der Privatplatzierung werden gleichberechtigt behandelt.

Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten und an die Baader Bank in ihrer Funktion als Orderbuchmanager übermittelten Zeichnungsangebote, (ii) über das Umtauschangebot eingestellte Umtauschangebote und (iii) der im Wege der Privatplatzierung bei der Gesellschaft eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen übersteigt.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibung werden auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht.

#### **2.1.4. Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen**

##### **2.1.4.1. Umtauschangebot**

Nach Annahme des Umtauschangebotes (Abgabe der Willenserklärung an die Umtauschstelle) ist die Reduzierung des Umtauschangebotes nicht mehr möglich.

##### **2.1.4.2. Zeichnungsfunktionalität**

Bis zur Annahme der Kaufangebote im jeweiligen Zeitabschnitt kann der Zeichner sein Kaufangebot über seine Depotbank zurückziehen oder reduzieren. Im Falle eines Rückzuges oder einer

Reduzierung der Zeichnung oder einer Nichtannahme des Kaufangebots wird dem Zeichner ein bereits gezahlter Betrag über die Depotbank zurückerstattet.

## **2.1.5. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung**

### **2.1.5.1. Umtauschangebot**

Im Rahmen des Umtauschangebotes kann der Umtausch in die angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen nur in dem Umfang erfolgen, in dem der Inhaber im Besitz der zum Umtausch stehenden Wandelteilschuldverschreibungen ist. Die Annahme des Umtauschangebots kann bezogen auf eine Wandelteilschuldverschreibung der Wandelanleihen 2014/2021 oder ein Vielfaches davon erfolgen. Eine Mindestumtauschgröße je Person oder Gesellschaft gibt es nicht.

### **2.1.5.2. Zeichnungsfunktionalität**

Es gibt keine Mindestbeträge für Zeichnungsangebote für Inhaberteilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote in Höhe des Angebotspreises je Inhaberteilschuldverschreibung und einem Vielfachen davon abgeben. Die Gesamtemission ist auf 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen begrenzt. Insofern können höchstens 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen abzüglich der Inhaberteilschuldverschreibungen, die im Vorfeld gegen die Hingabe der Wandelschuldverschreibungen getauscht wurden, gezeichnet werden.

## **2.1.6. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung**

### **2.1.6.1. Umtauschangebot**

Der Beginn der Lieferung der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen und Zahlung des Geldbetrages in Höhe von EUR 175,00 je getauschter Wandelteilschuldverschreibung erfolgt gegen Übertragung der getauschten Wandelteilschuldverschreibungen voraussichtlich ab dem 30.11.2020.

Die Lieferung erfolgt durch Einbuchung in die Depots der Anleger. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde zur Verfügung gestellt.

### **2.1.6.2. Zeichnungsfunktionalität**

Der Zeichnungspreis für die Inhaberteilschuldverschreibungen ist von den Zeichnern spätestens bis zum 27.11.2020 zu zahlen. Etwaige von der Depotbank des Anlegers in Rechnung gestellte Spesen und Gebühren sind vom Erwerber zu tragen.

Der Beginn der Lieferung der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen gegen vorherige Zahlung des Zeichnungspreises und der üblichen Effektenprovisionen erfolgt voraussichtlich ab dem 30.11.2020.

Die Lieferung erfolgt durch Einbuchung in die Depots der Anleger. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden den Anleihegläubigern als Miteigentumsanteile an der bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Globalurkunde zur Verfügung gestellt.

### **2.1.7. Modalitäten und Termin für die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse**

Die Gesellschaft wird die Ergebnisse des Angebots voraussichtlich am 30.11.2020 auf der Internetseite [www.beno-holding.de](http://www.beno-holding.de) veröffentlichen. Hierbei wird die Gesellschaft mitteilen, wie viele Inhaberteilschuldverschreibungen im Vorfeld getauscht, wie viele Inhaberteilschuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität der Börse München gezeichnet und wie viele Inhaberteilschuldverschreibungen direkt bei der Gesellschaft gezeichnet wurden.

### **2.1.8. Verfahren für die Ausübung von Vorzeichnungsrechten**

Im ersten Schritt werden die prospektgegenständlichen Inhaberteilschuldverschreibungen den Inhaber der von der Emittentin im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung zum Tausch angeboten, insoweit die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibung nicht bereits die Wandelung der Wandelschuldverschreibung erklärt haben. Im April 2014 wurde eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 begeben. Hiervon haben Wandelteilschuldverschreibungsinhaber in Höhe von EUR 1.802.000,00 die Wandelung erklärt. Somit stehen den Inhaber von Wandelteilschuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 8.198.000,00 das Vorrecht auf Tausch bzw. Zeichnung der Inhaberteilschuldverschreibungen zu. Der Gesellschaft ist nicht bekannt, in welchem Umfang die Wandelteilschuldverschreibungen getauscht werden. Über das Umtauschangebot hinaus bestehen keine Vorzeichnungsrechte.

## **2.2. Verteilungs- und Zuteilungsplan**

### **2.2.1. Kategorien potenzieller Investoren**

Da die Inhaberteilschuldverschreibungen nur in Deutschland öffentlich angeboten werden, entfällt die Angabe zur Aufteilung der angebotenen Wertpapiere auf verschiedenen Märkten.

## **2.3. Meldung gegenüber den Zeichnern**

### **2.3.1. Umtauschangebot**

Mit Einreichung der Umtauscherklärung über die depotführende Bank an die für die Gesellschaft tätig werdende Abwicklungsstelle, Baader Bank AG, erfolgt die Zuteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen. Eine separate Benachrichtigung erfolgt durch die Gesellschaft nicht.

### **2.3.2. Zeichnungsfunktionalität**

Während des Angebotsphase über die Zeichnungsfunktionalität erfolgt einmal täglich die Annahme der Kaufangebot der Zeichner bzw. die Zuteilung an die Zeichner. Die Zeichner werden von der Gesellschaft selbst nicht über die Zuteilung informiert. Die Information erfolgt ggf. über die depotführende Bank des Zeichners.

### **2.3.3. Aufnahme des Handels**

Die Inhaberschuldverschreibung der Emittentin ist derzeit noch nicht in den Handel an einer Wertpapierbörse einbezogen. Ein Handel mit Inhaberteilschuldverschreibungen der BENO Holding AG ist im Rahmen von Leerverkäufen auch vor Lieferung und somit Mitteilung über die Zuteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich.

## **2.4. Preisfestsetzung**

### **2.4.1. Angabe des Preises der Wertpapiere**

#### **2.4.1.1. Umtauschangebot**

Im Rahmen des Umtauschangebotes werden die Inhaberteilschuldverschreibungen zum Umtausch gegen eine Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Wandelteilschuldverschreibung zum Tausch angeboten. Es muss keine Zuzahlung geleistet werden.

#### **2.4.1.2. Zeichnungsfunktionalität**

Im Rahmen der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität werden die Inhaberteilschuldverschreibungen zum Festpreis von EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung angeboten.

### **2.4.2. Dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellte Kosten**

Seitens der Emittentin werden den Zeichnern und die Investoren, die Inhaberteilschuldverschreibungen tauschen keine über den Emissionspreis hinausgehenden Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt. Etwaige von der Depotbank des Anlegers in Rechnung gestellte Spesen, Gebühren und Steuern sind vom Erwerber zu tragen.

## **2.5. Platzierung und Übernahme**

### **2.5.1. Koordinator/Koordinatoren**

Die Emittentin übernimmt die Koordination des Angebots.

### **2.5.2. Zahlstellen und Verwahrstellen**

Zahlstelle ist die Baader Bank AG, Weißenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim.

Als Hinterlegungsstelle der Globalurkunde der Wandelschuldverschreibung fungiert die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main.

### **2.5.3. Institute für die Zeichnung von Emissionen**

Es haben keine Institute feste Zusagen zur Zeichnung abgegeben.

### **2.5.4. Datum der Schließung des Emissionsübernahmevertrags**

Es besteht kein Emissionsübernahmevertrag.

## **2.6. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**

### **2.6.1. Antrag auf die Zulassung zum Handel der Wertpapiere**

Es ist vorgesehen, dass die Inhaberschuldverschreibung in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen wird. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung ist im Dezember 2020 vorgesehen. Eine Zulassung der Inhaberschuldverschreibung an einem KMU-Wachstumsmarkt, MTF oder organisierten Markt ist zum Prospektdatum nicht geplant.

**2.6.2. Als Intermediäre im Sekundärhandel tätige Institute**

Es gibt keine Institute, die aufgrund einer bindenden Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind.

**2.6.3. Emissionspreis der Wertpapiere**

Der Emissionspreis der Inhaberteilschuldverschreibungen beträgt EUR 1.000,00 je Inhaberteilschuldverschreibung.

## Teil H HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

### 1. Konzernbilanz zum 31.12.2019 (IFRS)

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>		
Sachanlagevermögen	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie	59.044	51.955
Latente Steueransprüche	194	306
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	361
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>59.238</b>	<b>52.622</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	491	233
Liquide Mittel	1.428	1.134
Ertragsteuerforderungen	115	81
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	89	264
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	309	148
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.432</b>	<b>1.860</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>61.670</b>	<b>54.482</b>

<b>PASSIVA</b>		
Gezeichnetes Kapital	94	53
Kapitalrücklagen	5.505	2.483
Sonstige Rücklagen	3.340	0
Konzernbilanzgewinn	6.766	3.708
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	15.705	6.244
Nicht beherrschende Anteile	748	3.893
<b>Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile</b>	<b>16.453</b>	<b>10.137</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.299	23.828
Wandelschuldverschreibung	9.266	9.010
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.923	2.462
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4.126	3.696
<b>Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>40.614</b>	<b>38.996</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.972	2.145
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624	820
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	36	301
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.521	1.867
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	450	216
<b>Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>4.603</b>	<b>5.349</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>61.670</b>	<b>54.482</b>

## 2. Konzern-Gesamtergebnisrechnung Geschäftsjahr 2019 (IFRS)

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.631	6.406
Sonstige betriebliche Erträge	78	64
Materialaufwand	-4.910	-3.073
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.799</b>	<b>3.397</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	0	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-876	-582
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.554	302
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>4.477</b>	<b>3.116</b>
Finanzerträge	77	24
Finanzaufwendungen	-1.669	-1.761
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.592</b>	<b>-1.737</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>2.885</b>	<b>1.379</b>
Ertragsteuern	-691	-401
<b>Konzernjahresergebnis/ Konzerngesamtergebnis</b>	<b>2.194</b>	<b>978</b>
zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens	1.880	521
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	314	457
	2.194	978

### 3. Auszug aus dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019 (IFRS)

Hinweise zu Rechnungslegungsstandards; Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### **Allgemeine Hinweise**

Die BENO Holding AG (im Folgenden auch: BENO) ist eine Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211157 eingetragen und hat ihren Sitz in Starnberg.

Die BENO ist ein Immobilienunternehmen, das sich seit dem Jahr 2014 vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen konzentriert. Der Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Zum 31. Dezember 2019 ist die BENO Immobilien-Gruppe Eigentümerin von elf (Vorjahr: zehn) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der BENO-Konzern“) zum 31. Dezember 2019 ist im Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, aufgestellt worden. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2019 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Der Konzernabschluss wurde nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Er entspricht in der vorliegenden Fassung zudem der Vorschrift des § 315e Abs. 1 HGB. Diese bildet unter anderem die Grundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG wird in Euro aufgestellt. Die Beträge sind auf tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Das Geschäftsjahr aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

#### **Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften**

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2019 in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS sowie gültigen IFRIC- bzw. SIC-Interpretationen. Aus den vom IASB verabschiedeten Änderungen bei bestehenden Standards sowie neuen Standards, die erst nach dem 31. Dezember 2019 anzuwenden sind, erwartet die Geschäftsführung keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.

Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2019 angewendet:

- IFRS 16 Leasingverhältnisse (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen)

IFRS 16 ersetzt den bisherigen IAS 17 inklusive der zugehörigen Interpretation IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“, SIC-15 „Operating-Leasingverhältnisse-Anreize“ und SIC-27 „Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen“. IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht („right-of-use-asset“), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Vereinfachungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert. Für Leasingnehmer entfällt die Unterscheidung in Finanzierungs- und Operating-Leasing. Stattdessen erfolgt eine Bilanzierung nach dem sogenannten „Nutzungsrecht“-Konzept. Hierbei sind in der Bilanz Vermögenswerte aus Nutzungsrechten an Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen anzusetzen. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasing sogenannter geringwertiger Vermögenswerte kann davon abgesehen werden. Die Bilanzierung auf Seiten des Leasinggebers entspricht weitgehend den bisherigen Regelungen. Hier erfolgt weiter eine Klassifizierung des Leasingverhältnisses nach den aus IAS 17 übernommenen Kriterien. IFRS 16 enthält darüber hinaus weitere Neuregelungen, insbesondere zur Definition eines Leasingverhältnisses, zu „Sale-and-Lease-Back“-Transaktionen sowie zur Bilanzierung von Untermietverhältnissen.

Der BENO-Konzern hat IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter „Anwendung der modifiziert-retrospektiven“ Methode angewandt.

Die Auswirkungen von IFRS 16 sind nachfolgend dargestellt:

#### **Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist**

Der BENO-Konzern hat neue Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für seine vormals als Operating-Leasingverhältnisse erfassten Grundstücke (Erbbaurecht) und der Verwaltung angesetzt. Die Art der Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Leasingverhältnissen hat sich geändert, da der Konzern nun Abschreibungen für Nutzungsrechte („right-of-use assets“) sowie Zinsaufwendungen aus den Leasingverbindlichkeiten ansetzt. Bisher hat der Konzern die Aufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. den Materialaufwendungen erfasst.

Im BENO-Konzern haben sich durch die Erstanwendung die Aktiva und die Schulden erhöht und damit die Eigenkapitalquote gemindert. Auf Basis der noch zum 31. Dezember 2018 als „Operating-Lease“ gehandhabten Leasingverhältnisse für Erbbaurechte und sonstige Leasingverträge resultiert aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Konzernabschluss der BENO Holding AG zum 1. Januar 2019 ein bilanzverlängernder Effekt

in Höhe von TEUR 424, das bedeutet auf Basis des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 eine Erhöhung der Bilanzsumme um rund 0,78%.

Beim Übergang auf IFRS 16 hat der Konzern zusätzliche Nutzungsrechte und zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in gleicher Höhe erfasst. Die Auswirkungen im Zeitpunkt des Übergangs werden im Folgenden zusammengefasst:

	1. Januar 2019 TEUR
<b>Nutzungsrechte von IFR S 16</b>	424
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	424

Der Konzern hat bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen die Leasingzahlungen mit seinem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der Zinssatz beträgt 2,0%. Infolge der Anwendung von IAS 40 auf die mit dem Erbbaurecht verbundenen Immobilien „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, wurde dieses Modell gemäß IFRS 16.34 auch auf die Nutzungsrechte (Erbbaurechte) angewandt.

**Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist**

Für Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist, haben sich keine signifikanten Änderungen ergeben.

Aus der erstmaligen Anwendung der folgenden geänderten Standards bzw. Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen für den Konzernabschluss ergeben:

- Änderungen an IFRS 9 Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung.
- IFRIC 23 Berücksichtigung von Unsicherheiten bei der Ertragssteuerbilanzierung.
- Änderungen an IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures.
- Änderungen an IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen.
- Änderungen an mehreren Standards im Rahmen der jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2015-2018).

Auf die freiwillige, vorzeitige Anwendung von folgenden, zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, wurde vollständig verzichtet. Der Vorstand erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- Im März 2018 hat der IASB eine neue überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 Definition Wesentlichkeit (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 Reform des Referenzzinssatzes (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- Änderungen an IFRS 3 Definition eines Geschäftsbetriebs (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- IFRS 17 Versicherungsverträge (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).

## **Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Konsolidierungskreis und Stichtag**

In den Konzernabschluss sind neben der BENO Holding AG die folgenden Tochterunternehmen einbezogen worden:

- Berno Immobilien GmbH, Starnberg, 100,00 %
- Beno Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- SK Immobilien GmbH, München, 94,00 %,
- Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, 100,00 %,
- Möckmühl Objekt GmbH (vormals: Hartha Objekt GmbH), Dortmund, 100,00 %,
- Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kempen Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Hellweg Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kranich Real Estate B.V., Le Voorburg, Niederlande, 94,90 %
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00 %
- HC Immobilien GmbH, Dortmund, 100,00 %.

Bilanzstichtag bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist der 31. Dezember. Die Stimmrechte entsprechen den Kapitalanteilen.

### **Unternehmens- und Immobilienerwerbe**

#### HC Immobilien GmbH

Die BENO Immobilien GmbH hat mit Vertrag vom 18. Dezember 2019 (URNr. 3974/2019 des Notars Dr. Wachter in München) 100% der Geschäftsanteile der HC Immobilien GmbH in Sitz in Dortmund erworben. Die HC Immobilien GmbH vermietet eine Immobilie in Dortmund zu gewerblichen Zwecken. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.2f. und IFRS 3 B5-B12 liegt nicht vor. Somit

fällt der Erwerb nicht unter den Anwendungsbereich des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse. In solchen Fällen hat der Erwerber die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- und Firmenwert.

Veräußerer der HC Immobilienobjekte GmbH war die H2 Immobilienobjekte GmbH mit Sitz in Königsdorf (nahestehendes Unternehmen).

#### Nottuln Objekt GmbH

Mit URNr. 0846/2019 des Notars Dr. Wachter in München hat die BENO Immobilien GmbH am 12. März 2019 Geschäftsanteile in Höhe von EUR 2.525,00 (=10,1%) an der Nottuln Objekt GmbH an die MS Industrie AG mit Sitz in München (nahestehendes Unternehmen) veräußert.

Die Veräußerung der Geschäftsanteile führt nicht zu einem Verlust der Beherrschung i.S.d. IFRS 10.5ff. Gemäß IFRS 10 Konzernabschlüsse Tz. 23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

#### Hellweg Objekt GmbH

Mit URNr. 0843/2019 des Notars Dr. Wachter in München hat die BENO Immobilien GmbH am 12. März 2019 Geschäftsanteile in Höhe von EUR 2.525,00 (=10,1%) an der Hellweg Objekt GmbH an die H2 Immobilienobjekte GmbH mit Sitz in Königsdorf (nahestehendes Unternehmen) veräußert.

Die Veräußerung der Geschäftsanteile führt nicht zu einem Verlust der Beherrschung i.S.d. IFRS 10.5ff. Gemäß IFRS 10.23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

#### Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG

Mit dem Vertrag über die Veräußerung und Abtretung eines Kommanditanteils vom 26. November 2010 hat die Carl Real Estate GmbH ihren Anteil am Kommanditkapital an der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 94% (= EUR 23.500,00) an die BENO Immobilien GmbH (nahestehendes Unternehmen) veräußert.

Durch Ausübungserklärung vom 22. Juli 2019 im Zusammenhang mit der Vergleichsvereinbarung vom 19. Juli 2016 sind weitere 6% (= EUR 1.500,00) und somit der gesamte Kommanditanteil an die BENO Immobilien GmbH veräußert worden. Veräußerer des 6%-Kommanditanteils an der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG war die Surikate Mittelstands AG.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden nach den Bestimmungen des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung bzw. des IFRIC 2 Geschäftsanteile an Genossenschaften und ähnliche Instrumente“ zum 31. Dezember 2018 unter den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Mit Übergang der Anteile erfolgte eine erfolgswirksame Neubewertung der finanziellen Verbindlichkeit gemäß IFRS 9.

#### BENO Immobilien GmbH

Die ehemaligen Gesellschafter MS Industrie AG (19,9%) und H2 Immobilienobjekte GmbH (5,0%) haben ihre Geschäftsanteile an der BENO Immobilien GmbH mit Einbringungsvertrag vom 10. April

2019 in die BENO Holding AG gegen Zeichnung neuer Aktien eingebracht. Damit wurde die BENO Holding AG alleiniger Gesellschafter der BENO Immobilien GmbH.

Der Erwerb der Geschäftsanteile ändert nichts an der bestehenden Beherrschung i.S.d IFRS 10.5ff. („statuswahrender Erwerb“). Gemäß IFRS 10.23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

Alle oben genannten Transaktionen betreffen Gesellschaften, die nicht die Voraussetzungen für einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse erfüllen.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse bzw. Teilkonzernabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung nach IFRS 3 vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“) der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die BENO Holding AG die tatsächliche Kontrolle der Gesellschaft übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs- („Control“)-Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird. Die im Geschäftsjahr 2019 erworbene HC Immobilien GmbH verfügte nicht über einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung (Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden) wurde daher – analog zu den anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe – als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander aufgerechnet.

Gewinne und Verluste aus den konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden eliminiert. Konzerninterne Umsatzerlöse wie auch andere konzerninterne Erträge wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

### **Fremdwährungen**

Die funktionale Währung des Konzerns ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung kamen im Geschäftsjahr und im Vorjahr nicht vor. Der Konzernabschluss enthält deshalb keine Umrechnungsdifferenzen.

### **Unternehmensfortführung**

Das Mutterunternehmen hat im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 vom Mutterunternehmen abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) –

beläuft sich auf TEUR 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEUR 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEUR 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Der Konzern hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen den Konzernabschluss auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, deuten die oben genannten Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen kann (Bestandsgefährdendes Risiko)

### **Schätzungen und Annahmen**

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 3.554 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 302) geführt. In Abschnitt 11.2. sind detaillierte Informationen über die zugrunde liegenden, wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift BENO auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bestand von BENO befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten, können die Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden

im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von BENO wesentlich beeinflussen. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 11.2.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

### **Ermessensentscheidungen**

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, getroffen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- BENO bewertet als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

### **Sachanlagevermögen**

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Abschreibungen werden nach der linearen Methode über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (in der Regel drei bis zehn Jahre) vorgenommen. Übersteigt der Buchwert eines Vermögensgegenstandes seinen erzielbaren Betrag, werden Wertminderungen erfasst.

### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bezeichnet man Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (einschließlich Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und solchen Zwecken dienen sollen). Ebenfalls zu den „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ gehören Nutzungsrechte an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte). „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folgebewertung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

### **Finanzielle Vermögenswerte**

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem BENO Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und BENO weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen zurückbehält. Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei BENO dem Modell „Halten“ gem. IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat BENO das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Derzeit hält die BENO aus Konzernsicht keine solche Eigenkapitalinstrumente.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Model) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.

- Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolien): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien), bei Vertragsvermögenswerten (Contract Assets) gem. IFRS 15 sowie den Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat BENO sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

### **Liquide Mittel**

Unter den liquiden Mitteln werden kurzfristige Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt jeweils zum Nennwert. Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes.

### **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie im Vorjahr sind keine Rückstellungen gebildet. Sie werden dann gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Gegenwärtige Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit belastenden Verträgen entstehen, sind als Rückstellung zu erfassen und zu bewerten. Das Bestehen eines belastenden Vertrages wird angenommen, wenn der Konzern Vertragspartner eines Vertrags ist, von dem erwartet wird, dass die unvermeidbaren Aufwendungen zur Erfüllung des Vertrages den aus diesem Vertrag erwachsenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

Rückstellungen für die erwarteten Aufwendungen aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß nationalem Kaufvertragsrecht werden zum Verkaufszeitpunkt der betreffenden Immobilie nach der besten Einschätzung der Geschäftsführung hinsichtlich der zur Erfüllung der Verpflichtung des Konzerns notwendigen Ausgaben angesetzt.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten**

BENO erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern und aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der

Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Verbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit Nutzungsrechten stehen, werden zum Barwert der zum Bereitstellungszeitpunkt noch nicht geleisteten Zahlungen bewertet. Die Leasingzahlungen werden zu dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz abgezinst, sofern sich dieser ohne Weiteres bestimmen lässt. Lässt sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen, ist der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers heranzuziehen. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Der Konzern verwendet Zinssatzcaps zur Steuerung von Zinsrisiken. Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designiert sind, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bzw. IFRS 9 bestehen nicht.

Eingebettete Derivate (Wandelschuldverschreibung) werden unter bestimmten Voraussetzungen getrennt und separat in Eigenkapital- und Schuldkomponente bilanziert

### **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

Die Brutto-Warmmieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei BENO werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von BENO, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil BENO vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat BENO zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die Verfügungsgewalt auf den Käufer übergeht, im Regelfall bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten („Kontrollübertragung“). Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

## **Ertragsteuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

### *Laufende Steuern*

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeit des Konzerns für die laufenden Steuern wird auf Grundlage der geltenden bzw. aus Sicht des Abschlussstichtages in Kürze geltenden Steuersätze berechnet.

### *Latente Steuern*

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in den Handelsbilanzen und den Steuerbilanzen der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie aufgrund von Konsolidierungsvorgängen gebildet.

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei zu versteuernden, temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der zeitliche Verlauf der Auflösung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft gesteuert werden, und es ist wahrscheinlich, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

Für alle abzugsfähigen, temporären Differenzen wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähige Differenz verwendet werden kann, es sei denn, der latente Steueranspruch erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei steuerlich abzugsfähigen, temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit auflösen wird und dass das zu versteuernde Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aktive latente Steuern für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste werden in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Ergebnisse zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze verwendet, die zum Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind.

Eine Verrechnung latenter Steueransprüche und latenter Steuerschulden wird nur vorgenommen, wenn

- ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden besteht und
- die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden oder für unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, in jeder zukünftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

## 4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Konzern

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS**

An die die Beno Holding AG, Starnberg

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der Beno Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungs-methoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Beno Holding AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung

mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### *Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir verweisen auf Angabe in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang sowie die Angaben in Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht des Konzernlageberichts in denen die gesetzlichen Vertreter darlegen, dass das Mutterunternehmen im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEuro 10.000 begeben hat. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEuro 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEuro 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revaluierungen bereits getigter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEuro 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Das Mutterunternehmen hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand des Konzerns gefährden. Wie in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang und Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht im Konzernlagebericht dargelegt, deuten die se Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwenden den deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf

der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern an gewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde lie-

genden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, ein schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 28. August 2020

RWT Crowe GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Michael Jetter  
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Thomas Rittmann  
(Wirtschaftsprüfer)

## 5. Bilanz zum 31.12.2019 (Einzelabschluss nach HGB)

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2019		31.12.2018	A. EIGENKAPITAL	31.12.2019		31.12.2018
	EUR		Vorjahr EUR		EUR		Vorjahr EUR
<b>I. Finanzanlagen</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	93.590,00		52.770,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.224.100,00		5.000.000,00	<b>II. Kapitalrücklagen</b>	3.445.208,58		498.600,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.000.000,00		5.000.000,00	<b>V. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>	0,00		-344.841,59
		10.224.100,00	10.000.000,00			3.538.798,58	206.528,41
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				1. Steuerrückstellungen	86.000,00		3.186,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		14.280,00	2. Sonstige Rückstellungen	121.210,00		7.500,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.268.040,13		306.749,17				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.074,85	4.318.114,98	19.730,32				
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		1.016.321,58	1.010.146,48			207.210,00	10.686,00
		805.660,95	1.406.314,58	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				1. Anleihen	11.433.600,00		11.433.600,00
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.079,37		1.239,62
				3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.174.509,56		1.105.166,52
						12.618.188,93	12.540.006,14
		16.364.197,51	12.757.220,55			16.364.197,51	12.757.220,55

## 6. Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss nach HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	12.000,00	12.000,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	290.025,32	69.840,52
3. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 525.000,00 Vorjahr: TEUR 525	525.000,00	525.000,00
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 81.290,96 Vorjahr: TEUR 0	81.290,96	0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundenen Unternehmen EUR 0,00 Vorjahr: TEUR 10	1.084.280,47	621.428,43
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,00	0,00
<b>7. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-756.013,83</b>	<b>-154.268,95</b>
8. sonstige Steuern	152.066,00	0,00
<b>9. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-908.079,83</b>	<b>-154.268,95</b>
10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-344.841,59	-190.572,64
11. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	1.252.921,42	0,00
<b>12. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>	<b>-344.841,59</b>

## 7. Auszug aus dem Anhang für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabschluss nach HGB)

Hinweise zu Rechnungslegungsstandards; Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **I. Allgemeine Angaben**

Die Beno Holding AG hat ihren Sitz in Starnberg und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 211157 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach § 266 HGB, die der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Gesellschaft ist auf Grund des § 267a Abs. 3 HGB als "Kleine Kapitalgesellschaft" einzuordnen (§ 267 Abs. 1 HGB).

### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Bilanzierungsmethoden**

Im Jahr 2014 hat die Beno Holding AG eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich Stand 31. Dezember 2019 inklusive aufgelaufener Zinsen auf TEUR 9.626. Die Gesellschaft hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEUR 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt die Gesellschaft über ihre Tochtergesellschaften, mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revaluierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEUR 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Die Gesellschaft hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB aufgestellt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

### **Bewertungsmethoden**

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Das **Finanzanlagevermögen** wurde unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **flüssigen Mittel** wurden mit dem Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

## 8. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Einzelabschluss nach HGB)

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Beno Holding AG, Starnberg

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Beno Holding AG, Starnberg, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

#### *Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir verweisen auf II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Anhang, in der die gesetzlichen Vertreter darlegen, dass die Gesellschaft im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEuro 10.000 begeben hat. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag — nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) — beläuft sich Stand 31. Dezember 2019 inklusive aufgelaufener Zinsen auf TEuro 9.626. Die Gesellschaft hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEuro 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt die Gesellschaft über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finan-

zierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEuro 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Die Gesellschaft hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

Wie in II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Anhang dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 12. Mai 2020

RWT Crowe GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Michael Jetter  
(Wirtschaftsprüfer)

Thomas Rittmann  
(Wirtschaftsprüfer)